

# La Société Civile Immobilière.

Me Laurent Gimalac, Avocat, associé de la  
S.C.M. PORTAL-GIMALAC-VANHAECKE  
Web : [www.pgavocats.com](http://www.pgavocats.com)

Lyon, le 25 novembre 2004

**SOUS L'EGIDE DE :**

**Club des Jeunes Experts Comptable RHONE-ALPES  
(C.J.E.C) – Monsieur Jean-Luc BEICHE**

**Union des Jeunes Avocats de LYON  
(U.J.A) – Maître Cécile BRUNET**

**EN PARTENARIAT AVEC :**

**Le Groupe AXA – Monsieur Jérôme COLCOMB  
Le Cabinet de Jean-François JOURNET**

**(LYON - jeudi 25 novembre 2004 à 8h00)  
Hotel MERCURE  
29, rue de Bonnel – 69003 LYON**

TITRE II :

LA SORTIE DE LA SCI

Chapitre 1 : La cession à titre onéreux des parts

- les droits d'enregistrement
- la plus value

# Notion de parts

- ◆ Le capital est divisé en parts égales : parts sociales.
- ◆ Les cessions de parts sociales doivent être constatées par un acte sous seing privé ou notarié.

# Publicité

- ◆ Les cessions de parts ne seront opposables à la société qu'après la signification par huissier (dispense).
- ◆ Elles ne le seront auprès des tiers qu'après le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce des copies des actes de cession.

# Autorisations.

- ◆ Toute cession, même entre associés doit être autorisée par tous les associés sauf dispositions contraires des statuts.

# Effets de la cession

- ◆ La cession entraîne le transfert des droits de propriété sur les parts dès l'accord des parties sur le nombre, la nature et le prix.

# Enregistrement

- ◆ Les cessions de parts sont obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de l'acte (taux de 4,80%)
- ◆ Idem pour une SPI (par ex. une SA)

# Jurísprudence

- ◆ Depuis la chaîne d'arrêts qui a suivi la jurisprudence Beauvallet du 7 mars 1984, il y a bien refus d'assimiler la cession de droits sociaux, et même de tous les droits sociaux, à une vente de biens composant l'actif social.

# Doctrīne :

- ◆ La D.G.I. dans une note du 7 avril 1987 dispose que “la cession massive de tous les droits sociaux (...) dans tous les types de sociétés dotées de la personnalité morale (...), même (...) accompagnée ou suivie de modifications statutaires, ne peut donner lieu désormais à requalification au regard des droits d'enregistrement...”.

# Comparaisons :

- ◆ les cessions d'actions échappent à tout droit si elles ne sont pas constatées dans un acte et qu'elles sont soumises, dans le cas contraire, à un droit de 1 %, plafonné à 3049 €.
- ◆ pour des immeubles de grande importance, destinés à circuler la société civile immobilière présente en effet des signes d'infériorité du fait de l'existence de ce droit de mutation de 4,80 %

# Les plus-values : le choix

- ◆ l'immeuble qu'un commerçant affecte à l'exercice de son activité professionnelle, celui dans lequel il exploite son magasin par exemple, relève de la fiscalité des entreprises ;
- ◆ mais il peut le placer sous l'égide de la fiscalité des ménages ; il suffit pour cela qu'il s'abstienne d'inscrire l'immeuble à l'actif du bilan de son entreprise ; au regard du droit fiscal, l'immeuble est censé, par la vertu d'une simple écriture comptable, être maintenu dans son patrimoine privé (ou celui de la SCI) ;

# Les plus values : le calcul

- ◆ Prix de vente : prix stipulé à l'acte + charges en capital et en intérêts au profit du cédant,
- ◆ Prix d'acquisition : prix tel qu'il a été versé augmenté des charges et indemnités au profit du cédant.

# Les abattements

- ◆ Abattement annuel au terme de 5 ans,
- ◆ 10 % chaque année durant 10 ans,
- ◆ par année complète (pas de fraction)
- ◆ Exonération totale au terme de 15 ans (au lieu de 22 ans)
- ◆ Abattement fixe de 10000 €

# Le taux.

- ◆ Taux proportionnel de 16 %
- ◆ 26 % avec les prélèvements sociaux.
- ◆ Suppression du système du quotient (2004)

# La déclaration.

- ◆ Un imprimé 2048 IMM (sauf si exonération)
- ◆ Rempli par le cédant ou le mandataire
- ◆ Déposé avec le paiement dans les deux mois de l'acte notarié.

# Avantages

- ◆ Application du régime de faveur des particuliers avec une possibilité d'exonération totale,
- ◆ La cession de toutes les parts équivaut à la cession de l'immeuble, donc de l'actif.

# Régime transitoire pour les SPI

- ◆ Cessions réalisées en 2004
- ◆ Titres de sociétés non cotées soumises à l'IS s'ils sont acquis avant le 21 nov. 2003.
- ◆ Après, application de la fiscalité sur les plus values de valeurs mobilières (26 %)

# TITRE IV : LA DISSOLUTION LIQUIDATION DE LA SCI

## Causes de la dissolution :

- Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée;
- Par la réalisation ou l'extinction de son objet;
- Par l'annulation du contrat de société;
- Par la dissolution anticipée décidée par les associés;
- Par la dissolution prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs;
- Par la dissolution prononcée par le tribunal lorsque les parts ont été réunies en une seule main pendant plus d'un an;
- Par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale d'actifs;
- Pour toute autre cause prévue dans les statuts.

# Formalités légales :

- La dissolution doit être publiée dans un journal d'annonces légales et doit être déposée au greffe du tribunal de commerce avec deux exemplaires des actes portant dissolution et désignant le liquidateur.
- La dissolution entraîne une inscription modificative au registre du commerce et des sociétés. En principe, la dissolution ne conduit pas à la radiation de la SCI, car elle conserve sa personnalité pour les besoins de la liquidation.
- Toutefois, pour éviter l'inscription de SCI dissoutes au RCS, la radiation intervient d'office dans les trois ans après la mention de la dissolution, sauf demande de prorogation de l'immatriculation (D. 30 mai 1984, art. 43, al. 1).

LG

## Formalités légales (suite)

- L'acte de dissolution doit être enregistré, dans le mois de sa date, à la recette des impôts du domicile du notaire ou de l'une des parties, s'il est sous seïn privé. Il entraîne la perception du droit fixe prévu par l'article 811-2 CGI.
- S'il constate au même temps le partage de la SCI, le droit fixe ne sera pas perçu si les droits du partage sont plus élevés.

# Liquidation, prolongement de la dissolution.

- La liquidation est la conséquence de la dissolution.
- Elle consiste à réaliser le patrimoine de la société afin de régler les créanciers sociaux et de partager entre les associés l'actif net restant.
- Les associés nomment le liquidateur conformément aux statuts et à défaut, à l'unanimité.
  - Le liquidateur a tout les pouvoir pour procéder aux opérations nécessaires à la réalisation des actifs de la société et au paiement des créanciers.
  - Lorsque ces opérations sont déterminées, le liquidateur établit un compte de liquidation qui doit être approuvé par les associés qui prononcent alors la clôture de la liquidation.
- Cette clôture doit intervenir dans les trois ans de la dissolution.

# Formalités de liquidation.

Les formalités suivantes doivent être effectuées :

- Dépôt au greffe du compte de liquidation et de la décision approuvant ce compte ;
- Insertion dans un journal d'annonces légales (le même que celui dans lequel a été publiée la désignation du liquidateur) d'un avis de clôture ;
- La radiation au RCS et publicité faite au BODACC par le greffier.

LG

# Le partage.

Son régime juridique est similaire à celui du partage successoral (article 1844-9, al. 2 C.civ.). Les régimes fiscaux diffèrent.

Dès la radiation de la SCI, les associés se trouvent en indivision et chacun d'entre eux peut réclamer le partage (sauf maintien dans l'indivision conformément à l'article 815 du Code Civil).

Il est alors procédé au remboursement du capital social, puis à la répartition du boni de liquidation.

Cette répartition se fait en principe en proportion des droits de chaque associé dans les bénéfices sociaux, bien que, par clause statutaire, les associés peuvent prévoir une répartition différente.

# Le partage : particularités.

- Les statuts, ou une décision ultérieure de tous les associés peuvent prévoir une attribution spécifique de certains biens à certains associés.
- A défaut, chaque associé a le droit de réclamer la reprise de l'apport qu'il a effectué, si celui ci se retrouve en nature au jour du partage.
- Enfin, s'il n'y a pas de reprise, les associés pourront éventuellement demander l'attribution préférentielle légale dans les mêmes conditions que celles post-successorales.
- Les effets du partage rétroagissent le jour de la radiation de la SCI.

# Le partage : fiscalité (IR)

- ◆ Partage des acquêts sociaux : 1 % sauf si reprise avec soulte (droits de mutation)
- ◆ Partage de corps certains (apport purs et simples) : exonération (si restitution), sinon droits de mutation.

# Le partage : fiscalité (IS)

- ◆ Partage pur et simple : à l'apporteur (exonération), à un autre associé (droits de mutation).
- ◆ Partage avec soulte : droits de mutation

## Dissolution ou vente directe ?

- si l'un des associés est intéressé par cet immeuble, il est par contre plus intéressant de dissoudre d'abord la société
- si les associés ne sont pas personnellement intéressés par le patrimoine social, il est plus direct et moins onéreux de céder directement l'immeuble que de dissoudre la SCI;

LG

En effet, dans ce cas l'associé ne paye pas que les droits de mutation sur la soulte, et non sur la valeur globale de l'immeuble.

Dans cette situation, il sera sans doute encore plus intéressant de racheter les parts sociales aux autres associés.

# Mais peut-on distribuer le prix de vente sans dissoudre la société ?

La réponse dépend de l'importance du capital social.

Si celui-ci est faible, c'est que l'immeuble social avait été financé par des fonds extérieurs, qui se sont traduits au passif par des réserves, ou des comptes courants. Dès lors, la répartition du prix de vente s'analysera :

- comme une distribution des réserves (non taxable si la SCI n'est pas soumise à l'IS)
- ou comme un remboursement des comptes courants (également non taxable).

Si le capital social est élevé, le prix de cession de l'immeuble ne pourra pas être distribué au delà du montant du capital de la SCI.

# Les conséquences fiscales de la vente de l'immeuble :

- L'acquéreur de l'immeuble social devra régler la totalité des frais de vente de vente.

LG

- Les associés devront régler la plus value correspondant à la vente de l'immeuble.

# Merci de votre attention!

Cabinet Gimalac, membre  
associé de la S.C.M.

PORTAL-GIMALAC-  
VANHAECKE

Site web : [www.pgv-avocats.com](http://www.pgv-avocats.com)