



FISCAL

NEWS



LES CONSÉQUENCES FISCALES DU PASSAGE D'UNE SCI IS À UNE SCI IR

Dans une précédente chronique nous avons présenté les conséquences fiscales pour une SCI d'être imposable à l'impôt sur les sociétés.

Jusqu'à fin 2018, cette option était irrévocable. La loi de finances pour 2019 a introduit la possibilité de renoncer à cette option jusqu'au cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée.

En l'absence de renonciation pendant cette période, l'option pour l'IS devient irrévocable.

La renonciation à l'option doit être notifiée à l'administration avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés de l'exercice au titre duquel s'applique la renonciation. Le décret n°2019-654 du 27 juin 2019 vient d'en préciser les modalités d'application.

SOMMAIRE

01

LES CONSÉQUENCES
D'UNE CESSATION
D'ENTREPRISE

02

ATTÉNUATION
CONDITIONNELLE
DES CONSÉQUENCES
DE LA NOTION
DE CESSATION
D'ENTREPRISE

03

LES CONSÉQUENCES
FISCALES AU NIVEAU
DES RÉSERVES

01

LES CONSÉQUENCES D'UNE CESSATION D'ENTREPRISE

La transformation d'une société de capital (SCI/IS) en société de personnes (SCI/IR) emporte, conformément aux dispositions de l'article 221-2-2° du CGI, l'application des **conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise**.

De ce fait le changement de statut fiscal rend immédiatement imposable la société à raison :

- Des bénéfices d'exploitation non encore taxés ;
- Des bénéfices en sursis d'imposition ;
- Des plus-values latentes de l'actif social **évalué à sa valeur réelle** ;
- Des profits latents compris dans la valeur des stocks.

Les déficits ordinaires qui subsistent à la clôture de l'exercice précédant celui de la cessation et qui ne pourraient pas être imputés sur les résultats de ce dernier exercice ou de l'arrêté des comptes intervenu à la date de cette cessation tombent en non-valeur et **sont définitivement perdus**.

02

ATTÉNUATION CONDITIONNELLE DES CONSÉQUENCES DE LA NOTION DE CESSATION D'ENTREPRISE

Les conséquences fiscales résultant de la cessation d'entreprise peuvent être atténuées, sous certaines conditions, notamment lorsque la transformation est réalisée sans création d'une personne morale nouvelle.

Il en résulte que les bénéfices en sursis d'imposition, les plus-values latentes incluses dans l'actif social et les profits non encore imposés dans les stocks ne font pas l'objet d'une imposition immédiate lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :



- Aucune **modification ne doit être apportée aux écritures comptables** du fait de la transformation
- Il est nécessaire que **l'imposition des bénéfices ou plus-values différée lors de la transformation demeure possible sous le nouveau régime fiscal** applicable à la société transformée

a. Dans quels cas cette atténuation peut-elle s'appliquer ?

Celle-ci s'apprécie à la date de l'événement qui motive la cessation.

Cette condition doit être considérée comme satisfaite lorsque l'activité de la société revêt un caractère industriel ou commercial au sens des articles 34 du CGI et 35 du CGI, ou un caractère non commercial au sens de l'article 92 du CGI.

De ce fait, et a contrario, l'atténuation conditionnelle ne peut s'appliquer lorsque les bénéfices en sursis d'imposition et les plus-values réalisées sont susceptibles de ne pas être imposés selon les modalités prévues pour les activités professionnelles (bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, bénéfices industriels et commerciaux) soumises à un régime réel d'imposition.

b. Qu'en est-il de la SCI qui perd son statut fiscal de société soumise à l'IS ?

L'atténuation conditionnelle ne peut pas s'appliquer lors du passage au régime fiscal des sociétés de personnes de sociétés soumises précédemment à l'impôt sur les sociétés et qui n'ont pour activité que la **gestion de leur patrimoine immobilier**.

En effet, l'adoption du statut fiscal des sociétés de personnes place les plus-values réalisées par les sociétés transformées dans le cadre des dispositions visées aux articles 150 U et suivants du CGI qui concernent les personnes physiques associés de la SCI.

Ces dispositions prévoient plusieurs cas d'exonération et présentent des différences marquées avec les règles régissant la taxation des plus-values réalisées par les entreprises commerciales.

De ce fait une SCI/IS qui change de statut fiscal pour devenir une SCI/IR ne pourra pas échapper à la taxation des plus-values latentes qu'elle aura pu réaliser.

En contrepartie, et pour éviter une double taxation l'administration admet que le résultat d'une cession ultérieure puisse être déterminé par rapport à la valeur réelle taxée au moment du changement du régime fiscal.

03

LES CONSÉQUENCES FISCALES AU NIVEAU DES RÉSERVES

L'article 111 bis du code général des impôts dispose que lorsqu'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés cesse d'y être assujettie, **ses bénéfices et réserves, capitalisés ou non, sont réputés distribués aux associés en proportion de leurs droits.**

Il en résulte que les impositions frappant les revenus distribués sont applicables par le seul fait du changement du régime fiscal, même si elles ne sont pas effectivement versées aux associés.

Le montant brut de la base taxable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux immobilier (IR 12.8 % + PS 17.2 %) doit comprendre notamment :

- Les bénéfices ou plus-values du dernier exercice dont les résultats sont soumis à l'impôt sur les sociétés ;
- Les réserves provenant des bénéfices ou profits des exercices antérieurs, libérées en principe de l'impôt sur les sociétés qu'ils aient été ou non virés au capital.

En conclusion, il apparaît que le passage de l'IS à l'IR peut receler une fiscalité latente particulièrement lourde notamment si la plus-value sur l'immobilier est élevée.

A cet effet un double impact fiscal va viser :

- D'une part la SCI qui sera imposable à l'IS sur la plus-value latente constatée par rapport à la valeur réelle du bien immobilier qu'elle détient
- D'autre part chez l'associé, personne physique, qui supportera une taxation relative à l'appréhension des réserves considérées comme distribuées.

**Mieux vous informer,
nous rapprocher de vous
et encore mieux vous conseiller.**

**Notre spécialiste fiscal
reste à votre écoute**



L'équipe EXTENCIA
extencia@extencia.fr
2 rue Claude Boucher
33070 Bordeaux Cedex
Tél. 05 57 10 28 28

www.extencia.fr