



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droits d'enregistrement

Question écrite n° 10154

Texte de la question

M. Francis Falala appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire concernant les sociétés civiles créées avant le 1er juillet 1978 et non immatriculées avant le 1er novembre 2002 ayant perdu leur personnalité morale et dont les associés se retrouvent en indivision. S'il convient, en cas de vente du ou des immeubles ayant appartenu auxdites SCI, de faire la mutation auprès des conservations des hypothèques compétentes, il semble qu'il n'ait pas été prévu de régime fiscal de faveur, et donc que les droits d'enregistrement de 1 % ou de 4,80 % doivent être acquittés en application de la théorie de la mutation conditionnelle des apports concernant les sociétés non passibles de l'impôt sur les sociétés. A ce titre, il lui demande de bien vouloir préciser les conséquences fiscales de la mutation du patrimoine immobilier au regard des droits d'enregistrement et, le cas échéant, de lui indiquer s'il y a lieu de prévoir un régime de faveur.

Texte de la réponse

Il résulte des dispositions de l'article 44 de la loi du 15 mai 2001 relatives aux nouvelles régulations économiques que les sociétés civiles créées avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 janvier 1978 perdent leur personnalité morale en l'absence d'immatriculation avant le 1er novembre 2002 et sont dès lors susceptibles, sous réserve d'en remplir les conditions, d'être qualifiées soit de société de faits soit de société en participation. En droit civil, cette perte de personnalité morale se traduit pour les associés de la société civile par un dessaisissement de leurs droits sociaux au profit de parts indivises des biens appartenant à la société. En effet, l'article 1872 du code civil répute les biens appartenant aux sociétés de fait ou en participation indivise entre les associés. Cette substitution d'une propriété indivise des associés à la propriété sociale antérieure correspond à une mutation de droits réels immobiliers entre vifs ayant effet au 1er novembre 2002. Elle doit faire l'objet d'une publicité au fichier immobilier conformément aux dispositions du a) du 1° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Compte tenu de la nature particulière de ce transfert de propriété, il est admis que sa publication soit soumise à l'imposition fixe de 75 euros prévue par l'article 680 du code général des impôts. Par ailleurs, il est précisé que la perte de la personnalité morale des sociétés civiles non immatriculées, emportant modification de leur forme sociale, s'analyse, au regard des règles d'enregistrement, en une transformation de société, laquelle doit donner lieu, à défaut d'acte, au dépôt d'une déclaration à la recette des impôts compétente dans le mois qui suit sa réalisation conformément aux dispositions de l'article 638 A du code général des impôts. Les incidences de l'absence d'immatriculation de ces sociétés en matière d'enregistrement et de publicité foncière sont développées dans une instruction en date du 10 mai 2004 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 10 D-2-04. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Francis Falala](#)

Circonscription : Marne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10154

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 janvier 2003, page 155

Réponse publiée le : 13 juillet 2004, page 5315