ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 130003

Texte de la question

M. Jean-Christophe Lagarde attire l'attention de Mme la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État, porte-parole du Gouvernement, sur la situation fiscale des SCI transformées en sociétés en participation, à défaut d'avoir été immatriculées au registre du commerce et qui ont, par la suite, recouvré leur statut de sociétés de droit après leur immatriculation tardive. Il est, notamment, soumis le cas suivant. Une SCI constituée en 1968, propriétaire d'un immeuble, n'a pas été immatriculée au registre du commerce avant le 1er novembre 1982, comme elle aurait dû l'être. Elle ne l'a pas été non plus au 1er novembre 2002, malgré les dispositions de l'article 44 de la loi du 15 mai 2001. Elle a cessé ainsi de faire partie des « sociétés de droit », abandonnant son statut de société civile pour devenir, depuis 1982, une société en participation. En 2009, selon la procédure prévue par le décret du 30 mai 1984, elle a finalement été immatriculée au registre du commerce, retrouvant de la sorte son statut initial de société civile. Si, sur le plan strictement juridique, la transformation de la SCI en société en participation a eu pour effet de faire sortir l'immeuble du patrimoine social pour le faire tomber en indivision entre les mains des associés, ces évènements ne semblent pas avoir généré de conséquences sur le plan fiscal, dès l'instant où l'immeuble est resté inscrit à l'actif et la société toujours placée au régime des revenus fonciers. En effet, si une société en participation n'a pas de patrimoine, juridiquement parlant, en l'absence de personnalité morale, il n'en demeure pas moins qu'elle est dotée d'un « patrimoine fiscal ». En conséquence, bien qu'une SCI ait été, en un premier temps, transformée en société en participation, faute d'avoir été immatriculée, et qu'elle soit redevenue par la suite une société de droit lors de sa ré-immatriculation, ses biens sont censés être demeurés dans le même patrimoine fiscal depuis leur acquisition. Cette position semble bien être confirmée par la réponse ministérielle faite à Monsieur Michel Sordi, publiée au *Journal officiel* du 2 juin 2003, page 4271 et reproduite au *Bulletin officiel des impôts* 4 H-4-03. À travers cette réponse, l'administration admet que le transfert du patrimoine de la société civile non immatriculée vers celui des associés n'entraîne aucune conséquence fiscale, à condition que l'immeuble soit repris au bilan de la société en participation sans changement de valeur. Il n'en reste pas moins que, sur le plan juridique, l'immeuble demeure toujours la propriété indivise des associés, malgré la ré-immatriculation de la société. Aussi est-il actuellement envisagé d'apporter ce bien à cette dernière, afin de reconstituer son patrimoine initial. Dans cette optique, il lui est demandé de lui confirmer : que cette opération s'effectuera également en toute neutralité fiscale, l'immeuble étant censé, sur le plan fiscal, n'être jamais sorti du patrimoine social ; qu'en application du même raisonnement, pour le calcul de la plus-value dégagée par une cession éventuelle de ce bien, la durée de détention s'appréciera en remontant à la date initiale d'acquisition. étant, précisé, par ailleurs, que l'immeuble est toujours resté inscrit à l'actif de la société depuis son acquisition, qu'il n'a fait l'objet d'aucune revalorisation, que la société n'a jamais changé de régime fiscal au cours de ses transformations juridiques, et que, concomitamment à ces changements de régime juridique, le collège des associés n'a pas été modifié. Il lui demande donc de bien vouloir lui transmettre des précisions quant à ces interrogations.

Données clés

Auteur : M. Jean-Christophe Lagarde
Circonscription : Seine-Saint-Denis (5e circonscription) - Nouveau Centre

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE130003

Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 130003
Rubrique : Sociétés
Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État
Ministère attributaire : Économie, finances et commerce extérieur

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 6 mars 2012, page 1951
Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)