



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 4295

### Texte de la question

M. Jean-Christophe Lagarde attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, 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 événements 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. Il est 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 ; que, concomitamment à ces changements de régime juridique, le collège des associés n'a pas été modifié.

### Texte de la réponse

L'article 44 de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques a institué, pour les sociétés civiles immobilières constituées avant le 1er juillet 1978, une obligation d'immatriculation avant la

date butoir du 1er novembre 2002. Au plan juridique, le non-respect de cette obligation d'immatriculation emporte, pour une société civile immobilière, la perte de sa personnalité morale à compter de cette date. Cette perte de personnalité morale n'entraîne pas sa dissolution mais sa requalification en société en participation ainsi qu'un transfert du patrimoine de la société vers ses associés. Au plan fiscal, dans la mesure où la perte de la personnalité morale n'entraîne pas dissolution de plein droit du contrat social, les conséquences fiscales liées à cette perte sont limitées. Ainsi, il n'y a pas lieu de constater une cessation d'entreprise, au sens des articles 201 et 221 du code général des impôts au motif que la perte de la personnalité morale ne s'accompagne pas d'un changement de régime fiscal. En revanche, le transfert de propriété des éléments d'actif de la société civile immobilière au profit de ses associés résultant de la perte de la personnalité morale, s'analyse en une sortie d'actif entraînant la constatation d'une plus ou moins-value au niveau de la société civile. Toutefois, il est admis que cette sortie d'actif ne donne lieu à aucune taxation immédiate si les biens concernés sont repris au bilan fiscal de la société en participation pour la valeur à laquelle ils figuraient à l'actif de la société civile concernée (cf. RM Grosskott n° 10150 et RM Sordi, n° 9444, JO AN du 2 juin 2003 page 4271). Par ailleurs, la circulaire CIV 2002-12 D1 du 31 décembre 2002 relative à l'immatriculation des sociétés créées avant 1978 du 26 décembre 2002, publiée au n° 88 du Bulletin officiel du ministère de la justice, a précisé que la seule conséquence qui résulte du défaut d'immatriculation est la perte de la personnalité morale et la requalification en société en participation. Or toute société en participation peut demander son immatriculation selon la procédure applicable aux sociétés nouvelles. Elle bénéficie à compter de celle-ci de la personnalité morale. Ainsi, la transformation d'une société en participation en société de droit entraîne la création d'une personne morale nouvelle. Il en résulte donc un transfert de propriété des biens détenus par la société en participation au bénéfice de la société transformée. D'un point de vue fiscal, lorsqu'elle ne s'accompagne pas de modifications importantes du pacte social, il est possible, sous certaines conditions énumérées ci-après, de ne pas tirer toutes les conséquences fiscales liées, en principe, à une opération de transformation d'une société de fait en société de droit (conséquences de la cessation d'entreprise). Ainsi, il est admis de ne procéder ni à la taxation immédiate des bénéfices réalisés avant la transformation et non encore imposés, ni à la taxation immédiate des plus-values latentes afférentes aux biens inscrits à l'actif du bilan fiscal de la société en participation, si ces biens sont repris pour la même valeur à l'actif de la société transformée. Il est précisé que cette condition n'est pas réputée satisfaite si la transformation s'accompagne de modifications importantes du pacte social (objet, siège social, associés...) (cf. RM Tourrain n° 35203, JO AN du 15 décembre 1980 page 5233 ; RM Spénale n° 3771, JO Sénat du 3 février 1983, page 179 et RM Barrot n° 2282, JO AN du 25 mai 1987, page 3025).

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Christophe Lagarde](#)

**Circonscription :** Seine-Saint-Denis (5<sup>e</sup> circonscription) - Union des démocrates et indépendants

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4295

**Rubrique :** Sociétés

**Ministère interrogé :** Budget

**Ministère attributaire :** Budget

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [11 septembre 2012](#), page 4944

**Réponse publiée au JO le :** [5 février 2013](#), page 1307