



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 7418

Texte de la question

M. Jacques Bompard 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. Par ailleurs, il est précisé 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. Dans cette optique, il lui demande 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 et, 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.

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 (CGI) 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). Lorsque la société civile, dont l'immatriculation aura été réalisée, continue de relever du régime des sociétés de personnes prévu aux articles 8 à 8 ter du CGI, les plus-values ultérieures de cessions des biens immobiliers inscrits à son actif social relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, prévu aux articles 150 U et suivants du CGI, pour la quote-part de la plus-value revenant à l'associé personne physique (non professionnel). Ces règles s'appliquent également à l'associé personne physique professionnel lorsque les titres de la société civile sont inscrits au bilan de son entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole. Dans ce cas, pour l'application des règles des plus-values immobilières des particuliers, il est admis de retenir, pour la détermination de la plus-value imposable au titre de la cession par la SCI de l'immeuble concerné, la date, et donc le prix d'acquisition, de cet immeuble par la SCI et non la date à laquelle celle-ci a été qualifiée de société en participation en raison de sa non-immatriculation avant le 1er novembre 2002 ou celle à laquelle elle a recouvré la personnalité juridique. L'abattement pour durée de détention, prévu à l'article 150 VC du CGI, est ainsi décompté depuis la date d'acquisition de l'immeuble concerné par la SCI. Lorsque l'associé de la société civile est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de la plus-value lui revenant est déterminée et imposée selon les règles d'assiette et de taux des plus-values professionnelles définies notamment aux articles 209 et 219 du CGI.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Bompard](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7418

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 octobre 2012](#), page 5641

Réponse publiée au JO le : [26 novembre 2013](#), page 12361