



Détenir un bien immobilier par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière ne consiste pas à être directement propriétaire de ce bien. Cette évidence est souvent méconnue lors de l'encaissement du prix d'un immeuble vendu par une SCI, la tentation étant de remettre immédiatement tout le prix aux associés, sans préciser à quel titre.

Voici les différentes étapes à respecter lors de la distribution d'un prix de vente dans le cadre d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu (IR).

N. B. : le régime plus contraignant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) n'est pas abordé ici.

### ***L'importance des règles comptables***

La comptabilité d'une société civile soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est (trop) souvent limitée aux strictes obligations fiscales ou à la gestion de la trésorerie de la société.

Cependant, les obligations imposées au gérant par les articles 1855 et 1856 interdisent de répartir directement un prix de vente entre les associés au prorata de leurs droits dans le capital. Il convient impérativement :

- De tenir compte du prélèvement de l'impôt et des contributions sociales effectué directement par le notaire au titre des plus-values immobilières réalisées par la société ;
- De verser le prix net revenant à la société sur le compte de la société (et non pas directement sur les comptes des associés) ;
- Puis de prendre une décision de distribution du résultat, tenant compte de l'historique comptable.

➔ Cette décision de distribution suppose :

- De procéder au paiement du passif et au remboursement des comptes courants d'associés ;
- De calculer le bénéfice distribuable ;
- Très souvent, de procéder à une réduction du capital social, puis à la dissolution et à la liquidation de la société.

### ***Le paiement du passif et des comptes courants d'associés***

Après avoir encaissé ce prix de cession, la société va devoir rembourser ses créanciers.

#### **Le paiement du passif social**

À ce stade, le passif de la société est principalement constitué par les charges constatées à l'occasion de la vente immobilière. Il peut s'agir du remboursement du solde de prêt contracté pour l'acquisition du bien immobilier, des dernières factures liées à la cession, des honoraires divers de conseil...

Il convient de ne pas oublier le passif social à plus long terme, telles les charges fiscales à venir, notamment les impôts locaux liés à la détention du bien immobilier.

#### **Le remboursement des comptes courants d'associés**

Un compte courant d'associé est la manifestation comptable d'avances de trésorerie effectuées par un associé à la société. Les avances ainsi versées constituent une créance de l'associé sur la société. Elles sont, en conséquence, inscrites dans la comptabilité au passif de la société.

Il est usuel de financer tout ou partie de l'acquisition d'un bien immobilier, ou encore des travaux à réaliser dans ce bien, au moyen de fonds versés par les associés à la société.

S'agissant d'une créance, celle-ci se trouve, par nature, exigible à tout moment, sauf convention de compte courant d'associé ayant pour objet de bloquer ou aménager cette exigibilité. Son remboursement naturel intervient au moment de la distribution du prix de vente du bien immobilier détenu par la société.

La seconde opération comptable, après le paiement du passif, est donc le remboursement volontaire ou sur demande des comptes courants d'associés par utilisation du solde disponible du prix de cession après paiement du passif social.

**Attention** : Il convient donc de régler le passif courant et de provisionner le passif à terme s'il existe (bien qu'il ne soit pas exigible).

Ce règlement et cette provision permettront de connaître la somme nette disponible pouvant être affectée au remboursement des comptes courants d'associés ou distribuée aux associés.

Le compte courant d'un associé ne comprend pas seulement les sommes versées lors de l'achat ou du paiement des échéances du crédit immobilier.

Tout versement effectué par un associé à la société (notamment pour permettre à la société de faire face aux impôts et charges courantes) doit être pris en considération. D'où l'intérêt de tenir des comptes détaillés.

**Attention** : Le paiement d'une dépense de la société directement par un associé, sans passer par le compte de la société, est une irrégularité qui peut avoir des conséquences fiscales coûteuses. Si l'immeuble était mis à la disposition de l'associé, le fisc pourrait requalifier le paiement en loyer imposable...

## ***La distribution de la plus-value comptable***

Une fois les comptes courants remboursés, la distribution du solde du prix suppose une décision de distribution. Juridiquement et comptablement, la plus-value réalisée par la société en raison de la vente d'un actif immobilier entraîne la constatation d'un bénéfice comptable. Ce bénéfice net comptable est égal aux produits de l'exercice, c'est-à-dire au produit résultant de la vente du bien (additionné éventuellement aux autres produits tels que les loyers), diminué des charges de ce même exercice (charges d'exploitation, amortissements éventuellement pratiqués, charges financières...).

Sur le plan comptable, seul le bénéfice de l'année est distribuable à la fin de l'exercice.

### **La détermination du bénéfice distribuable**

Une société civile soumise à l'IR peut choisir, ou non, de pratiquer comptablement des amortissements.

La prise en compte d'amortissements a pour objectif de définir la perte de valeur comptable d'un bien immobilisé de l'entreprise, du fait de l'usure du temps ou de l'obsolescence. Il s'agit de diminuer la valeur comptable du bien de sa dotation aux amortissements (sa perte de valeur annuelle), calculée en fonction de la durée normale d'utilisation du bien, fixée dans le plan comptable général.

Une fois déterminé, le bénéfice distribuable peut être appréhendé par les associés, en fonction de leurs droits dans le capital social.

La décision de distribution aux associés est prise par l'assemblée générale ordinaire ou par une simple décision unanime des associés.

**Attention :** La prise en compte ou non d'amortissement dans la comptabilité de la société entraînera des conséquences sur le montant de la plus-value distribuable l'année de la vente. Celle-ci sera, en effet, plus importante en cas d'amortissement puisque la plus-value dégagée est alors égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable amortie de l'immeuble.

Cette distribution ne génère aucune fiscalité au niveau des associés (l'impôt sur les plus-values ayant été payé par le notaire).

### **La distribution du bénéfice en cas de démembrement de la propriété des parts sociales**

Il est nécessaire de se référer aux statuts pour déterminer, qui de l'usufruitier ou du nu-propiétaire, est bénéficiaire de la plus-value comptable et redevable de celle fiscale. Les statuts peuvent prévoir :

- soit la limitation des droits de l'usufruitier aux résultats courants. Dans ce cas, la plus-value, résultat exceptionnel, revient au nu-propiétaire, à charge de payer l'impôt ;
- soit un droit de l'usufruitier aux bénéfices, exceptionnels ou non exceptionnels, peu important l'origine. Dans cette situation la plus-value revient à l'usufruitier.

Lorsque le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire sont mis en distribution ou portés, en tout ou partie, à un compte de réserve, il est opportun de prévoir que le bénéfice distribuable appartiendra à l'associé usufruitier et que les sommes mises en réserve seront réparties entre les nus-propiétaires, sous réserve du droit de l'usufruitier.

**Attention :** Une répartition au profit de l'usufruitier est particulièrement favorable lorsque celui-ci occupe à titre de résidence principale l'actif social : il bénéficiera de l'exonération totale de la plus-value immobilière, au moment de la cession du bien par la société.

Pour être opposable à l'Administration, les statuts, ou la convention organisant la répartition entre l'usufruitier et le nu-propiétaire du bénéfice et surtout de la charge fiscale, doivent être conclus et enregistrés avant la clôture de l'exercice social au cours duquel a eu lieu la cession.

## ***La distribution du solde du prix de cession***

Seule la plus-value comptable peut donc être perçue par les associés l'année de la cession, sous forme d'une distribution. Le solde du produit de cession de l'immeuble appartient à la société et non aux associés.

Ces liquidités résiduelles ne peuvent être appréhendées par les associés que sous deux formes : la réduction de capital ou la liquidation de la société.

### **La réduction de capital**

Une réduction de capital permet la répartition des actifs sociaux au profit des associés (ou de certains d'entre eux), c'est-à-dire des sommes n'ayant pu être distribuées au titre de la plus-value comptable ou d'un remboursement de compte courant d'associé. Elle est motivée par le fait que les activités de la société ne nécessitent plus une telle trésorerie.

**Attention :** si dans une société soumise à l'IR, une distribution n'est pas imposable, la réduction de capital peut entraîner une plus-value sur les parts sociales, déterminée après un retranchement fiscal.

### **La dissolution et la liquidation de la société**

Les associés peuvent décider de procéder à la dissolution anticipée de la société afin de liquider les derniers actifs correspondant au solde du prix ainsi qu'au capital social, puis mettre fin à la société.

La décision de dissolution entraîne la liquidation de la société, ce qui a pour conséquence de réaliser les derniers éléments d'actif afin de les répartir entre les associés, qui en sont devenus propriétaires indivis par suite de la disparition de la personnalité morale de la SCI.

**Attention :** cette répartition emporte des conséquences fiscales, notamment en matière de droit d'enregistrement. Une réduction de capital préalable sera souvent préférable, pour diminuer l'assiette du droit de partage de 2,5%, liquidé sur la valeur nette de liquidation revenant à chaque associé.