

Questo estratto, che condivido perfettamente, ricorda che la mancata inclusione del finanziamento soci nella dichiarazione di successione costituisce una grave irregolarità fiscale.

<https://blog-gestion-patrimoine.cfpb.fr/sci-la-solution-pour-reduire-limposition-successorale-sur-limmobilier/>

APPORT EN COMPTE-COURANT : PAS D'OPTIMISATION SUCCESSORALE

Une solution souvent retenue pour ne pas modifier la valeur du capital social, ni sa détention, est de réaliser un **apport en compte-courant d'associé**.

Si l'on reprend notre exemple précédent, le père, souhaitant transmettre un bien immobilier réalise alors :

- Soit une vente du bien, s'il en est déjà propriétaire, à la société moyennant un crédit vendeur en faveur de celle-ci, matérialisé par un compte-courant d'associé.
- Soit un apport d'une somme d'argent en compte-courant qui va permettre à la SCI d'acquérir le bien.

Dans les deux cas, le passif de la SCI va comporter un compte-courant d'associé à son nom égal à la valeur du bien immobilier.

Mais la transmission n'est toujours pas optimisée par cette opération. En cas de décès du donateur propriétaire du bien, **le compte-courant entre en effet dans la masse successorale**.

Ceci a 2 effets :

- **Un effet civil** : le compte-courant revient à ses héritiers.
 - **S'ils ne sont pas les mêmes que les enfants associés** donataires de la SCI, ces derniers n'ont toujours pas reçu la valeur du bien. Il leur faudrait **rembourser le compte-courant** pour cela.
 - **S'il n'y a pas d'autres héritiers que les enfants associés, la valeur du bien leur a bien été transmise** puisqu'ils détiennent via la SCI à la fois l'actif (le bien) et le passif (compte-courant).

Mais **le compte-courant est imposable aux droits de succession**.

- **Un effet fiscal** : les comptes-courants entrent dans la masse successorale et sont imposables aux droits de mutation à titre gratuit. Les héritiers auront donc à payer des droits de succession sur la valeur du compte-courant, qui peut-être celle du bien si le compte-courant n'a pas été remboursé ou très peu.

L'opération aura eu ici **deux avantages** :

- **éviter l'entrée au capital de la SCI d'éventuels autres héritiers**. Mais la SCI reste redevable du remboursement du compte-courant détenu par les héritiers.
- **transmettre aux enfants, associés majoritaires, l'essentiel de la plus-value acquise par le bien immobilier** entre sa date d'acquisition par la SCI et la valeur du bien au jour du décès, et ceci **sans droits de succession**.

Mais attention, seule cette plus-value est transmise sans imposition. **La valeur d'acquisition du bien par la SCI reste imposable aux droits de mutation** lors du décès **puisque le compte-courant finançant cette valeur d'acquisition entre dans l'actif taxable** (pour sa valeur non remboursée).

Exemple

Monsieur T. souhaite acquérir un bien immobilier locatif d'une valeur de 300.000 € et en profiter pour en optimiser la transmission à ses deux enfants. Il n'a encore réalisé aucune donation en faveur de ses enfants. Il crée une SCI avec un capital faible de 5.000 € puis donne 98 % de ce capital à chacun de ses enfants et en conserve 2 %. La donation, portant sur une valeur de 2.450 € par enfant (5.000 € x 49 %), n'est pas imposable (inférieure aux abattements de 100.000 € en ligne directe).

Monsieur T. réalise un apport en compte-courant d'associé de 300.000 € à la SCI. La SCI utilise cette somme pour acquérir le bien.

Au décès de Monsieur T, dix ans plus tard, le bien immobilier vaut 360.000 €. Monsieur T. est veuf et ses héritiers sont ses deux enfants.

Les parts de la SCI détenues par Monsieur T, soit 2 % du capital, entrent dans l'actif successoral.

Il en est de même pour le compte-courant d'associé de 300.000 €, non remboursé et toujours existant au passif de la SCI en faveur de la succession de Monsieur T.

La valeur de la totalité des parts de la SCI correspond à l'actif net réévalué soit :

Actif : bien immobilier pour 360.000 €

Passif : compte-courant pour 300.000 €

Actif net : 60.000 €

Valeur des parts de SCI détenues par Monsieur T et entrant dans la masse successorale imposable : 1.200 € (60.000 € x 2 %).

La valeur des parts détenues par les enfants est passée de 2.450 € chacun lors de la donation à 29.400 € (60.000 € x 49 %) pour chaque enfant. Une plus-value de 26.950 € est transmise à chaque enfant sans droits de succession (53.900 € au total).

Les enfants sont néanmoins redevables des droits de succession sur la valeur du compte-courant de 300.000 €, correspondant à la valeur d'acquisition du bien.

L'apport en compte-courant permet donc **d'optimiser fiscalement la transmission uniquement sur la plus-value acquise sur le bien depuis son entrée dans la SCI.**

Il est à noter que dans la pratique, Monsieur T réalisera plutôt une donation de 98 % du capital de la SCI en nue-propriété uniquement en conservant l'usufruit, afin de percevoir les revenus de la SCI sa vie durant. Cette donation en nue-propriété aura également pour effet de réduire la base imposable de la donation, mais ce n'est pas ici l'objectif principal puisque la donation porte déjà sur un capital relativement faible.

Si le compte-courant n'est pas totalement amorti lors du décès, **la transmission n'est donc pas assurée économiquement** (nécessité de rembourser le compte-courant aux héritiers créanciers) et **l'opération n'aura eu d'effet fiscal que sur la plus-value acquise** sur le bien entre son acquisition par la SCI et le décès de l'associé souhaitant transmettre.

Or dans la pratique, le compte-courant constitué pour l'acquisition du bien par la SCI ne se rembourse pas régulièrement dans le temps, soit parce que les ressources de la SCI ne le permettent pas (loyers nets de charges insuffisants) soit parce que les associés ne le souhaitent pas.

Les associés peuvent décider... » par la phrase suivante « L'associé « prêteur » peut ne pas exiger le remboursement du compte-courant. A son décès, il arrive alors que, sciemment ou non, ce compte-courant soit « oublié », jusqu'à ne pas le rappeler dans la succession.

La SCI étant une forme sociale dans laquelle la tenue de compte **est conseillée mais pas obligatoire, rares sont les sociétés civiles pour lesquelles un bilan et compte de résultat détaillés ont été tenus.**

Lors de la succession de l'associé détenteur du compte-courant, il est alors tout simplement « omis » d'inclure dans la masse successorale la valeur de ce compte-courant correspondant, rappelons-le, au prix d'acquisition du bien de la SCI si aucun remboursement n'a eu lieu.

Seules les parts sociales détenues par l'associé ayant fait l'apport en compte-courant et décédé, en l'occurrence les parts du père dans notre exemple, vont figurer dans l'actif successoral. Or le capital social de la SCI est détenu principalement par les enfants depuis la donation en leur faveur. L'apport en compte-courant a évité, comme nous l'avons vu, toute accroissement de ce capital et toute dilution. La valeur des parts sociales du père, même calculée sur la valeur de marché du

bien immobilier détenu par la SCI, est donc relativement faible, comme nous l'avons vu dans l'exemple chiffré précédent. L'imposition successorale est donc significativement réduite. Nous appelons néanmoins à la plus grande vigilance sur ce type de pratique. **Exclure la valeur du compte-courant de l'actif successoral taxable, c'est omettre de déclarer dans la masse successorale imposable la valeur d'acquisition même du bien immobilier par la SCI**, dans l'hypothèse où le compte-courant n'a jamais fait l'objet de remboursement.

En cas de contrôle, il y aurait réintégration de cette valeur aux droits de mutation à titre gratuit augmenté des sanctions afférentes.

Une opération de création de SCI avec un capital faible, suivie d'une donation de ce capital puis de l'acquisition d'un bien immobilier par la SCI dont la valeur est connue via les droits d'enregistrement, peut attirer l'attention de l'administration fiscale. Cette situation interroge nécessairement sur les modalités de financement de l'acquisition du bien par la SCI et de l'éventuelle existence d'un compte-courant d'associé, et ceci d'autant plus si le décès intervient peu après.

.....

La SCI n'est donc pas en elle-même un support de détention défiscalisant et ce serait une erreur, voire un risque fiscal aux vues de l'extension de la notion d'abus de droit, de la considérer de la sorte.

La SCI est avant tout un outil d'organisation du patrimoine permettant de répondre aux objectifs personnels, telles l'acquisition et la détention de biens à plusieurs personnes, ou familiaux, notamment la souplesse de transmission et la gestion du patrimoine immobilier.