

Dottore Mauro MICHELINI
Expert-comptable

Par courriel

Cher Monsieur,

J'accuse réception de votre courriel de ce jour dont je vous remercie.

Vous m'interrogez sur la fiscalité en matière d'apport de biens et droits immobiliers à une société civile de droit français ou à une société à responsabilité limitée de droit italien.

L'apport peut être pur et simple ou à titre onéreux.

L'apport pur et simple est l'apport de biens à une société en contrepartie duquel l'associé reçoit des parts de la société sans prise en charge par la société d'un passif afférent aux biens détenus (soit le remboursement d'un prêt en cours).

L'apport à titre onéreux consiste en l'apport du bien avec prise en charge par la société du passif qui le grève.

Le régime fiscal de l'apport en société diffère selon le moment de l'apport (lors de la constitution ou une fois la société constituée), la fiscalité de la société (soumise à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur les revenus), ou encore de la fiscalité des biens apportés.

Vous trouverez ci-après quelques exemples.

Toutefois, les règles fiscales applicables en la matière sont multiples et les exemples ci-après ne pourront vous en donner qu'un aperçu.

* Apport pur et simple des biens au moment de la constitution de la société: exonération de droit d'enregistrement et paiement d'un droit fixe de 125 euros et de la contribution à la sécurité immobilière de 0,10% de la valeur des biens apportés.

* Apport pur et simple des biens à une société civile déjà constituée : paiement d'un droit fixe de 375 euros à 500 euros en fonction du montant du capital social, et de la contribution à la sécurité immobilière (ancien salaire du Conservateur des hypothèques) s'élevant à 0,10% de la valeur des biens.

* Apport pur et simple des biens à une société de forme commerciale (société en nom collectif, société en commandite simple, société à responsabilité limitée ou société civile exerçant une activité professionnelle) déjà constituée : paiement d'un droit fixe de 375 euros, auquel s'ajoute la contribution à la sécurité immobilière (ancien salaire du Conservateur des hypothèques) s'élevant à 0,10% de la valeur des biens.

* Apport pur et simple des biens à une société soumise à l'impôt sur les sociétés déjà constituée : paiement des droits d'enregistrement au taux de 5,09% de la valeur des biens apportés, et de la contribution à la sécurité immobilière (ancien salaire du Conservateur des hypothèques) s'élevant à 0,10% de la valeur des biens.

Ce régime connaît des aménagements si les associés prennent un engagement de conservation des titres.

* Apport à titre onéreux à une société soumise à l'impôt sur les sociétés déjà constituée ou à une société civile immobilière déjà constituée : paiement des droits d'enregistrement au taux de 5,09% de la valeur des biens apportés, et de la contribution à la sécurité immobilière (ancien salaire du Conservateur des hypothèques) s'élevant à 0,10% de la valeur des biens.

Ce régime connaît des aménagements si les associés prennent un engagement de conservation des titres.

L'apport à société est également soumis à l'impôt afférent à la plus-value immobilière, dont les règles de calcul sont les mêmes qu'en matière de vente.

Si le bien a une valeur supérieure à 150.000 euros, un représentant fiscal accrédité devra être désigné pour le calcul et le paiement de l'impôt.

Cet impôt est payé au moment de la publication de l'acte à la Conservation des Hypothèques, et versé dans la comptabilité du Notaire chargé de constater l'apport.

En cas de vente par la société des biens apportés, le mode de calcul de l'impôt afférent à la plus-value différera pour une société civile française et une société à responsabilité italienne.

En effet, le calcul de l'impôt afférent à la plus-value dû par une société civile française est le même que pour la vente par une personne physique.

Le taux d'imposition sera déterminé en fonction de la résidence fiscale et de la nationalité des associés au prorata des parts qu'ils détiendront dans la société.

Par exemple une personne de nationalité italienne résidant en Italie ou dans un autre pays de la Communauté européenne est soumise au taux de 34,50%.

La société à responsabilité de droit italien (ou toute autre société étrangère de forme commerciale) se voit imposer, lors de la vente d'un bien immobiliers, comme une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le patrimoine de la société, pour sa valeur au jour de l'apport, est ventilé entre différents postes :

Gros œuvre 40% de la valeur
 Façade 4%
 IGT 16%
 Agencement 20%
 Terrain 20%

Le prix d'acquisition retenu pour le calcul de l'impôt afférent à la plus-value est la valeur après amortissement pour chaque poste.

L'amortissement est appliqué :

Au Gros œuvre pour 2%

A la Façade pour 5%

Aux IGT pour 6,6677%

A l'agencement pour 20%

Pour le terrain aucun amortissement n'est pratiqué.

Les travaux réalisés peuvent être déduits. Ils doivent être ventilés entre chaque poste pour la déduction.

Le mode de calcul, rend l'apport à une société commerciale italienne moins intéressant au moment de la vente du bien.

Il en va différemment si la société exerce une activité commerciale en France, et dans le bien ou si elle exerce une activité de marchand de biens.

Je vous précise que si les biens sont apportés à une société civile de droit italien (società semplice), le calcul de l'impôt afférent à la plus-value au moment de la vente peut être le même que pour une société civile française, dès lors que les associés apportent la preuve de la "transparence fiscale" de la société : certificat de coutume d'un notaire, certificat de l'agenzia dell'entrate confirmant que la société n'est pas soumise en Italie à l'impôt sur les sociétés. A ce jour, ce mode de calcul est admis. Le représentant fiscal en demeure néanmoins seul juge.

Je reste à votre disposition pour tout autre renseignement,

Et vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

