



4

Actualités de la société civile immobilière

Nous profitons de la prochaine parution du Hors-Série RF 2021-3 « Société civile immobilière » pour nous arrêter sur certaines précisions législatives, jurisprudentielles ou doctrinales récentes qui concernent cette forme de société. Notons que cette nouvelle édition est enrichie de plusieurs infographies pour en faciliter la compréhension.

RF 2021-3, « Société civile immobilière »

L'essentiel

- ✓ Certains actes des SCI sont dispensés de la formalité d'enregistrement. / 4-3
- ✓ Le tarif des annonces légales relatives à la constitution des sociétés est déterminé de manière forfaitaire. / 4-5
- ✓ La réglementation relative aux bénéficiaires effectifs de la société a fait l'objet de nouvelles précisions. / 4-7
- ✓ La Cour de cassation a eu l'occasion de préciser les pouvoirs et la responsabilité du gérant dans diverses situations. / 4-11 à 4-15
- ✓ Les droits des associés ont été précisés dans plusieurs arrêts de la Cour de cassation et ceux de l'usufruitier et du nu-proprétaire ont été redéfinis par la loi. / 4-16 à 4-21
- ✓ Outre les règles provisoires liées à l'épidémie de covid-19, les décisions des associés ont fait l'objet de réformes et d'analyses jurisprudentielles. / 4-22 à 4-27
- ✓ La réduction d'impôt Pinel s'applique, sous réserve d'aménagements, aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024, directement ou par l'intermédiaire d'une SCI. / 4-37
- ✓ En cas de cession de l'usufruit temporaire de parts de SCI à une société d'exploitation, la valorisation de l'usufruit cédé doit être déterminée sur la base des distributions prévisionnelles et non sur la valeur capitalisée des revenus locatifs annuels. / 4-38
- ✓ Les abandons de loyers peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération temporaire d'impôt sur les bénéfices. / 4-41
- ✓ La jurisprudence est venue étayer la notion d'intention spéculative et de caractère habituel de l'activité de marchand de biens des SCI. / 4-44
- ✓ Le régime dérogatoire de la TVA sur marge a fait l'objet d'une question préjudicielle à la Cour de Justice de l'UE. Les conclusions de l'avocat général font une interprétation restrictive des conditions d'application de ce régime. / 4-48
- ✓ La valorisation des parts de SCI au titre de l'IFI obéit à des règles particulières. / 4-49

→ **Aspects juridiques****Société en cours de formation****Promesse de société**

- 4-1** On le sait, la promesse de société permet de concrétiser un accord entre deux ou plusieurs personnes souhaitant constituer une société dans l'attente de la signature des statuts. Encore faut-il, pour que la promesse de société soit valable, que les parties à la promesse fassent preuve d'*affectio societatis*, celui-ci se définissant comme la volonté non équivoque de tous les associés de collaborer ensemble et sur un pied d'égalité à la poursuite d'une œuvre commune constituant l'objet de la société en vue de tirer profit de celle-ci. Pour la Cour de cassation, tel n'est pas le cas lorsque les parties à une promesse de société ne s'entendent pas sur l'objet social de la future SCI, que les biens à acquérir doivent servir à réaliser (cass. com. 3 mars 2021, n° 19-10693 ; voir RF 2021-3, § 338).

Contrats conclus pour le compte de la société en formation

- 4-2** Avant l'immatriculation de la société, des contrats peuvent être conclus pour son compte par les associés. Lorsque la société, une fois immatriculée, ne reprend pas les engagements, seules les personnes qui ont conclu des contrats en son nom peuvent être tenues de tels actes, sauf à démontrer l'existence d'une société créée de fait. S'il est mentionné dans un contrat que la SCI en cours d'immatriculation est « représentée par [nom d'un associé] » pour sa signature, la Cour de cassation estime que l'associé n'agit pas au nom de la société mais en tant que simple représentant de celle-ci. Il ne pourra donc pas être tenu des obligations résultant du contrat (cass. com. 18 novembre 2020, n° 18-23239 ; voir RF 2021-3, § 348).

Actes de société**Actes de société dispensés d'enregistrement**

- 4-3** Certains actes juridiques, et notamment ceux afférents à la vie des sociétés, doivent obligatoirement être enregistrés dans le délai d'un mois à compter de leur date (CGI art. 635). Dans le cadre des mesures de simplification de la vie des sociétés, sont toutefois dispensés de la formalité d'enregistrement et, par cohérence, ne donnent plus lieu au dépôt d'une déclaration au service des impôts compétent :
- les actes établis depuis le 1^{er} janvier 2020 constatant la dissolution d'une société (CGI art. 635, 1.5° ; voir RF 2021-3, § 1718) ;
 - les actes établis depuis le 1^{er} janvier 2021 constatant des augmentations de capital en numéraire et par incorporation de bénéfices, de réserves ou de provisions ou constatant des réductions du capital de la société (CGI art. 635, 1.5° ; voir RF 2021-3, §§ 271, 273 et 662).
- Si ces actes sont toutefois soumis à l'enregistrement, soit en raison de la qualité de leur rédacteur, soit encore parce qu'ils sont présentés volontairement à l'enregistrement, ils sont enregistrés gratis (CGI art. 810, 812 et 814 C, 1°).

Publicité des actes

- 4-4** **Support en ligne**
Certains actes de sociétés, notamment ceux afférents à leur constitution et à leur dissolution, doivent faire l'objet d'une publication légale (décret 78-704 du 3 juillet 1978, art. 22 et 27). Autrefois, la publication d'annonces légales ne pouvait être effectuée que dans des journaux d'annonces légales. Depuis le 12 février 2020, les services de presse en ligne peuvent également publier les annonces judiciaires et légales des sociétés (loi 2019-486 du 22 mai 2019, art. 3 ; loi 55-4 du 4 janvier 1955, art. 1 modifié). Toutefois le décret d'application pour

permettre l'insertion d'une annonce judiciaire ou légale par un service de presse en ligne et non plus seulement par une publication de presse (décret 2021-462 du 16 avril 2021, JO du 18) ne vise que les sociétés commerciales (décret 2012-1547 du 28 décembre 2012 modifié, JO du 12). En revanche, le décret 78-704 du 3 juillet 1978 qui a trait aux sociétés civiles ne prévoit pas expressément, à ce jour, la possibilité pour ces sociétés de recourir aux services en ligne. Il est donc, à notre avis, préférable de continuer à publier les annonces sur un support papier (voir RF 2021-3, §§ 321 et 1710).

4-5 Tarification

La publication d'annonces légales fait l'objet d'une tarification. Depuis le 1^{er} janvier 2021, le tarif des annonces légales relatives à la constitution de certaines sociétés est déterminé de manière forfaitaire. S'agissant des SCI, ce tarif forfaitaire est ainsi fixé, pour 2021, à 189 € HT, à l'exception de la Réunion et de Mayotte, où il est fixé à 227 € HT (arrêté du 21 décembre 2020, JO du 30, texte 113, modifié par arrêté du 7 décembre 2020, JO du 9, texte 32 ; voir RF 2021-3, § 321).

Pour les autres actes effectués au cours de la vie d'une société (transfert de siège social, augmentation de capital...), le tarif reste pour l'instant calculé en fonction du nombre de lignes de l'annonce, ainsi que du département de publication.

Immatriculation au RCS

4-6 Identification des associés

Les associés d'une SCI doivent être déclarés dans la demande d'immatriculation de la société (c. com. art. R. 123-54). Le Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés (RCS) a précisé que la déclaration au RCS des gérants d'une SCI ayant par ailleurs la qualité d'associé de celle-ci ne pouvait valoir déclaration des associés en cette seconde qualité. Ainsi, l'omission de leur inscription est constitutive d'une non-conformité au dossier d'immatriculation (délib. CRCCS du 22 novembre 2019, n° 2019-008 ; voir RF 2021-3, §§ 327 et 330).

4-7 Déclaration des bénéficiaires effectifs

Toute société non cotée a l'obligation de déposer au greffe du tribunal de commerce une déclaration, pour être annexée au RCS, de ses bénéficiaires effectifs (c. mon. et fin. art. L. 561-46 ; voir RF 2021-3, § 328). Cette obligation est assortie de sanctions pénales, notamment une amende pouvant aller jusqu'à 7 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement pour le dirigeant de la société et jusqu'à 37 500 € d'amende pour la société elle-même (c. mon. et fin. art. L. 574-5).

Chaque bénéficiaire effectif a, depuis le 14 février 2020, l'obligation de fournir toutes les informations qui pourraient lui être demandées par la société ou par une personne tenue à une obligation de vigilance dans la lutte contre le blanchiment (par exemple un expert-comptable ou un avocat) (c. mon. et fin. art. L. 561-45-2). Pour cela, il dispose de 30 jours ouvrables à compter de la demande de la société (c. mon. et fin. art. R. 561-59). Passé ce délai, il encourt les mêmes sanctions pénales citées plus haut (c. mon. et fin. art. L. 574-6). La société peut également saisir le président du tribunal statuant en référé aux fins de voir ordonner, au besoin sous astreinte, la transmission de ces informations (c. mon. et fin. art. L. 561-45-2, al. 3).

4-8 Modification des mentions au RCS

Lorsque les mentions au RCS d'une société sont inexactes ou incomplètes, le juge commis à la surveillance du RCS peut, à la demande de toute personne justifiant y avoir intérêt, lui enjoindre de faire rectifier ces mentions (c. com. art. L. 123-3, al. 2). Selon la Cour de cassation, un associé a un intérêt à voir rectifier les mentions inexactes de sa société. Il peut donc saisir le juge à cet effet (cass. com. 9 septembre 2020, n° 19-15422 ; voir RF 2021-3, § 326).

4-9 Demandes d'immatriculation et d'inscription modificative datant du même jour

Pour le Comité de coordination du RCS, la demande d'inscription modificative au RCS tendant à actualiser l'identification des associés désignés sur la demande d'immatriculation de la

société datant du même jour est une formalité distincte de celle-ci. Par conséquent, elles donnent lieu, chacune, à un émoulement distinct (délib. CCRCS du 19 décembre 2018, avis 2018-015 ; voir RF 2021-3, § 325).

4-10 SCI non immatriculées

Depuis le 1^{er} novembre 2002, les sociétés civiles anciennes, constituées avant le 1^{er} juillet 1978, doivent avoir été immatriculées au registre du commerce et des sociétés. En l'absence de décision des associés d'immatriculer ces sociétés au 1^{er} novembre 2002, ces sociétés ont perdu leur personnalité morale (loi 2001-420 du 15 mai 2001 ; BOFIP-ENR-AVS-40-40-§ 450-06/12/2017 ; voir RF 2021-3, § 370). Elles sont donc qualifiées de « sociétés créées de fait », traitées juridiquement comme des sociétés en participation (cass. civ., 3^e ch., 4 mai 2016, n° 14-28243). Si ces sociétés ne disposent plus de patrimoine propre, cela ne fait pas pour autant obstacle à la cession, par un associé, des parts sociales qu'il détient. Cette cession n'encourt pas de nullité sur ce fondement (cass. civ., 3^e ch., 21 janvier 2021, n° 19-23122).

Pouvoirs et responsabilité du gérant

Pouvoirs du gérant

4-11 Le gérant seul représentant de la SCI

À l'égard des tiers, la société est représentée par le gérant. Comme l'a récemment rappelé la Cour de cassation, seul le gérant engage la société. Ainsi, un associé ne peut pas voter dans une assemblée générale de copropriétaires s'il n'a pas été mandaté. La SCI est donc fondée à contester la validité des décisions prises lors de cette assemblée (cass. civ., 3^e ch., 8 avril 2021, n° 20-15306 ; voir RF 2021-3, § 457).

4-12 En cas de cogérance

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. L'article 1848 du code civil ajoute que, s'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Aussi la Cour de cassation a-t-elle admis qu'un gérant pouvait décider seul d'engager une action en paiement d'une indemnité d'occupation contre son cogérant qui occupait privativement un immeuble de la SCI, dès lors que (cass. civ., 3^e ch., 16 janvier 2020, n° 18-21394 ; voir RF 2021-3, § 455) :

- les statuts ne faisaient pas obstacle à une telle décision ;
- le cogérant ne s'était pas opposé à cette décision.

Responsabilité du gérant

4-13 Quitus sans valeur

Un arrêt de la Cour de cassation paraît particulièrement important, car il porte sur le quitus donné au gérant, quitus que l'on retrouve dans bon nombre d'assemblées générales. Dans cette affaire, une SCI reprochait à un ancien gérant d'avoir vendu un bien immobilier à un prix trop bas. Cependant, l'ex-gérant faisait valoir que l'assemblée lui avait donné quitus de son mandat en pleine connaissance de cette vente. Son argument a été balayé : le quitus donné par l'assemblée n'a pas d'effet libératoire (cass. civ., 3^e ch., 27 mai 2021, n° 19-16716 ; voir RF 2021-3, § 507).

4-14 Indemnisation des associés

Il est difficile, on le sait, pour un associé d'obtenir la condamnation du gérant à lui verser des dommages et intérêts. L'associé doit en effet établir un préjudice personnel distinct de celui subi par la société. Aussi deux arrêts de la Cour de cassation sont-ils à signaler. Dans le premier, la Cour de cassation a admis la condamnation du gérant, car les irrégularités fiscales qu'il avait commises avaient conduit au redressement fiscal des associés (cass. civ., 3^e ch., 12 mai 2021, n° 19-13942 ; voir RF 2021-3, § 506). Dans la seconde affaire, la Cour a également admis



l'indemnisation de l'associé, car, en sa qualité de caution, il était directement affecté par les difficultés financières de la SCI, provoquées par les fautes du gérant (cass. com. 27 mai 2021, n° 19-17568 ; voir RF 2021-3, § 507).

4-15 Révocation du gérant

La Cour de cassation a donné en 2019 deux illustrations intéressantes de révocation judiciaire du gérant. Elle a ainsi validé la révocation d'un gérant qui avait consenti un bail sur des locaux de la SCI à des conditions particulièrement désavantageuses pour elle, et ce, au profit d'une seconde société dont il était associé (cass. civ., 3^e ch., 27 juin 2019, n° 18-16861). Elle a également permis à des associés d'obtenir la révocation du gérant qui n'avait pas rendu compte annuellement de sa gestion. Peu importe, a précisé la Cour de cassation, le caractère familial de la société. Peu importe également que les associés aient, ou non, sollicité le gérant pour obtenir son rapport annuel de gestion (cass. com. 23 octobre 2019, n° 17-31653).

Plus récemment, la cour d'appel de Paris a jugé révocable un gérant qui s'était abstenu de tenir une comptabilité et de rendre compte annuellement de sa gestion. Le fait que son associé s'en soit désintéressé a été considéré sans incidence par les juges parisiens (CA Paris 12 janvier 2021, n° 18/04888 ; voir RF 2021-3, § 429).

Droits et obligations des associés

Usufruitier et nu-proprétaire

4-16 La loi 2019-744 du 19 juillet 2019 a modifié les règles légales de répartition des droits entre le nu-proprétaire et l'usufruitier (voir RF 2021-3, § 709). Ces règles sont désormais les suivantes. Le nu-proprétaire et l'usufruitier ont, tous deux, le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier (c. civ. art. 1844, al. 3).

Clauses statutaires. L'article 1844 du code civil précise que les statuts peuvent déroger à la règle selon laquelle le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier (c. civ. art. 1844, al. 4 ; voir RF 2021-3, §§ 710 et 711).

La Cour de cassation a admis que les statuts pouvaient attribuer le droit de vote à l'usufruitier pour toutes les décisions, sous réserve de respecter le droit du nu-proprétaire de participer aux décisions collectives (cass. com. 2 décembre 2008, n° 08-13185).

En revanche, elle a annulé la clause statutaire qui privait l'usufruitier du droit de voter les décisions concernant les bénéfices (cass. com. 31 mars 2004, n° 03-16694). Cette clause porte en effet atteinte aux prérogatives essentielles attachées à l'usufruit : celles d'user de la chose grevée et d'en percevoir les fruits.

Indivisaires

4-17 S'agissant des parts détenues en indivision, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser que, même s'ils sont représentés par un mandataire, les copropriétaires indivis de parts sociales, qui ont la qualité d'associés, ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, la communication des livres et des documents sociaux en application de l'art. 1855 du code civil (cass. civ., 3^e ch., 27 juin 2019, n° 18-17662 ; voir RF 2021-3, § 607).

Héritiers

4-18 Selon l'article 1870, alinéa 1, du code civil, la société civile n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continue avec ses héritiers ou légataires, sauf à prévoir dans les statuts qu'ils doivent être agréés par les associés. L'article 1870-1 du même code dispose que les héritiers ou légataires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

La Cour de cassation en a conclu que, s'il n'était pas associé, l'héritier n'avait pas qualité pour percevoir les dividendes, fût-ce avant la délivrance du legs de ces parts à un légataire (cass. civ., 1^{re} ch., 2 septembre 2020, n° 19-14604 ; voir RF 2021-3, § 602).

Retrait d'un associé

4-19 Trois arrêts de la Cour de cassation sont tout particulièrement à signaler.

D'une part, le retrait ne peut pas être refusé au motif que la mésentente familiale ne constituerait un juste motif que si elle faisait obstacle au fonctionnement de la SCI ou si elle caractérisait un abus de majorité (cass. civ., 3^e ch., 4 avril 2019, n° 17-31052 ; voir RF 2021-3, § 656). D'autre part, si l'associé retrayant conserve ses droits patrimoniaux tant qu'il n'a pas obtenu le remboursement intégral de ses parts, les associés ont la liberté de conclure des conventions dérogeant à cette règle pour déterminer leurs relations financières lors du retrait de l'un d'entre eux (cass. civ., 1^{re} ch., 8 janvier 2020, n° 17-13.863 à propos d'une SCP ; voir RF 2021-3, § 661).

Enfin, l'associé qui se retire n'en reste pas moins tenu de s'acquitter du montant non encore libéré de son apport en numéraire ; en effet, le capital social non libéré est une créance de la société contre son associé, qui ne s'éteint pas avec son retrait (cass. civ., 3^e ch., 17 janvier 2019, n° 17-22070 ; voir RF 2021-3, § 217).

Cession de parts sociales

4-20 Deux arrêts de la Cour de cassation sont à relever concernant les cessions de parts sociales (voir RF 2021-3, § 1481).

L'un concerne le devoir de conseil de l'expert-comptable : lorsqu'il rédige un acte de cession de parts pour un client, l'expert-comptable est tenu à une obligation de conseil. Toutefois, lorsqu'il est lui-même le vendeur, l'expert-comptable n'est tenu à aucun conseil, même si l'acheteur le rémunère pour rédiger l'acte de cession (cass. com. 2 décembre 2020, n° 17-23188).

L'autre arrêt concerne un protocole de cession sous conditions suspensives : ce protocole doit être exécuté dès lors que ces conditions sont réalisées, et ce, même plusieurs années après la réalisation. Les parties n'ayant pas prévu dans le protocole que le terme fixé pour la régularisation de la cession serait sanctionné par la caducité du protocole, elles sont tenues de l'exécuter, même avec plusieurs années de retard (cass. com. 14 janvier 2021, n° 19-13675).

Dettes sociales réclamées aux associés

4-21 Un créancier ne peut, on le rappelle, poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société (c. civ. art. 1858 ; voir RF 2021-3, § 683). La Cour de cassation en a donné cette illustration : le créancier a rempli la condition de poursuivre préalablement la société lorsqu'il a fait procéder à la saisie de l'immeuble de celle-ci et qu'il a engagé une saisie-vente ayant conduit à un procès-verbal de carence (cass. civ., 3^e ch., 11 juillet 2019, n° 18-11215).

Par ailleurs, lorsqu'il est saisi d'une contestation à la suite d'une mesure conservatoire diligentée contre les associés par un créancier de la société civile, le juge de l'exécution doit seulement rechercher l'existence d'une créance paraissant fondée en son principe contre la société et l'apparence d'une défaillance de celle-ci. Cette apparence peut, précise la Cour de cassation, résulter du risque d'inexécution du plan de redressement de la société (cass. com. 25 mars 2020, n° 18-17924).

Associés mineurs ou majeurs protégés

L'ouvrage consacré à la SCI est complété de fiches pratiques. Ont contribué à cette édition Madame Cécilia BROTO et Monsieur Olivier CHOMONO, formateurs AUREP, pour les questions liées à la présence d'associés mineurs ou majeurs protégés (voir RF 2021-3, §§ 1900 et s.).

Consultation des associés

Règles provisoires liées à l'épidémie de covid-19

4-22 Les règles de tenue des assemblées ont été adaptées en raison de l'épidémie de covid-19 (ord. 2020-321 du 25 mars 2020 ; décret 2020-418 du 10 avril 2020 ; voir RF 2021-3, § 730). Elles permettent aux SCI, quelle que soit la rédaction de leurs statuts, la tenue :

- d'une assemblée « dématérialisée » (en votant par visioconférence ou par téléphone) ;
- ou d'une assemblée à huis clos si une mesure administrative limite ou interdit les déplacements ou les rassemblements à la date de la convocation ou à celle de la réunion. Dans ce cadre, les associés peuvent participer par conférence audiovisuelle ou téléphonique ou voter par correspondance.

Par ailleurs, les décisions collectives peuvent être prises par voie de consultation écrite sans qu'une clause des statuts ne soit nécessaire, ni ne puisse s'y opposer (ord. 2020-321 du 25 mars 2020, art. 6 ; décret 2020-418 du 10 avril 2020, art. 4-1).

Ces aménagements ne sont toutefois possibles que pendant la période allant du 12 mars 2020 au 30 septembre 2021 (ord. 2020-321 du 25 mars 2020, art. 11), sauf prorogation éventuelle en fonction de l'évolution de la situation sanitaire.

SCI dépourvue de gérant

4-23 Si, pour quelque cause que ce soit (décès, révocation, démission...), la SCI se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut, grâce à la loi 2019-744 du 19 juillet 2019, réunir les associés. S'il n'y parvient pas, il peut demander au président du tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer les associés à seule fin de désigner un ou plusieurs gérants (c. civ. art. 1846, al. 5 ; voir RF 2021-3, § 734).

Approbation de la gestion

4-24 La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que, même dans une SCI familiale, le gérant devait rendre compte annuellement de sa gestion, que les associés le lui demandent ou non (cass. com. 23 octobre 2019, n° 17-31653 ; voir RF 2021-3, § 782).

Abus de majorité

4-25 Bien sûr, plusieurs décisions ont été rendues par la Cour de cassation sur des abus de majorité invoqués par des minoritaires, ce type de contestation étant relativement fréquent (voir RF 2021-3, §§ 716 à 718).

La Cour a ainsi validé l'annulation de la hausse de 270 % de la rémunération des associés gérants ; cette hausse s'accompagnait d'une chute du résultat comptable sans politique d'investissement corrélative et de l'arrêt des distributions de dividendes (cass. com. 15 janvier 2020, n° 18-11580).

En revanche, n'ont pas été considérées comme abusives :

- la cession d'un local commercial dès lors que le prix n'était pas inférieur au prix du marché et qu'il avait été fixé par référence à une valeur suggérée par un notaire (cass. com. 18 mars 2020, n° 17-27150) ;
- une augmentation de capital à laquelle l'associé minoritaire avait la possibilité de souscrire (cass. com. 18 mars 2020, n° 17-27150) ;
- la mise en réserve de plus de 500 000 € de bénéfices, dès lors que l'intention de favoriser les majoritaires au détriment des minoritaires n'avait pas été démontrée (cass. com. 10 juin 2020, n° 18-15614) ;
- une répartition inégalitaire des bénéfices, dès lors que la quote-part des majoritaires avait diminué au profit des minoritaires et que la répartition n'était pas contraire à l'intérêt social (cass. civ., 3^e ch., 18 avril 2019, n° 18-11881).

Abus de minorité

- 4-26** Le blocage imposé par un minoritaire n'est abusif qu'à certaines conditions, rappelées par la Cour de cassation dans un récent arrêt. Dans cette affaire, un minoritaire avait refusé de voter la vente d'un immeuble alors que la société ne pouvait plus faire face aux charges afférentes à ce bien. Pour la Cour, ce refus ne pouvait être considéré comme un abus de minorité que s'il avait pour unique objet de favoriser les intérêts du minoritaire au détriment des autres associés (cass. com. 9 juin 2021, n° 19-17161 ; voir RF 2021-3, § 719).

Procès-verbaux

- 4-27** La Cour de cassation est venue préciser que l'obligation de mentionner le résultat des votes dans le procès-verbal de l'assemblée n'impliquait pas celle de mentionner le vote de chaque associé (cass. civ., 3^e ch., 12 mai 2021, n° 19-21725). Signalons également que, grâce au décret 2019-1118 du 31 octobre 2019, les procès-verbaux peuvent être établis et conservés sous forme électronique (voir RF 2021-3, § 752). Dans ce cas, ils doivent être signés au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences de la signature électronique avancée ; de plus, ils doivent être datés de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve. Le registre peut aussi être tenu sous forme électronique (décret 78-704 du 3 juillet 1978, art. 45 ; voir RF 2021-3, § 753).

Évolution de la société

Arrivée du terme statutaire

- 4-28** En principe, une société prend fin de plein droit lorsque, arrivant à son terme, elle n'est pas prorogée. La loi 2019-744 du 19 juillet 2019 a apporté un assouplissement notable à cette règle (voir RF 2021-3, § 823). Ainsi, lorsque les associés ont oublié de proroger la société avant l'arrivée du terme, le président du tribunal peut, à la demande de tout associé présentée dans l'année suivant la date d'expiration de la société, constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer (c. civ. art. 1844-6).

Fusion

4-29 Fusion simplifiée

La loi 2019-744 du 19 juillet 2019 a mis en place un régime de fusion simplifiée (voir RF 2021-3, § 821). Dans ce régime, la consultation des associés de la société absorbante n'est pas requise même si les statuts en disposent autrement. Encore faut-il que, depuis le dépôt du projet de fusion et jusqu'à la réalisation de l'opération, la société absorbante détienne au moins 90 % des parts de la société absorbée. Néanmoins, un ou plusieurs associés de la société absorbante réunissant au moins 5 % du capital social peuvent demander en justice la désignation d'un mandataire afin de provoquer la consultation des associés de la société absorbante pour qu'ils se prononcent sur l'approbation de la fusion (c. civ. art. 1854-1). Pour autant, ce régime paraît, en l'état, difficile à mettre en pratique, le dépôt du projet de fusion n'étant pas prévu pour les sociétés civiles.

4-30 Sort des cautions

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, l'obligation d'une caution, qui s'est engagée à garantir les dettes de la société absorbée, n'est maintenue pour la garantie des dettes de la société absorbante nées postérieurement à la fusion que dans le cas d'une manifestation expresse de volonté de la caution (cass. com. 17 mai 2017, n° 15-15745). La Cour a eu



l'occasion de préciser que tel était le cas lorsque la caution réglait des sommes correspondant à des dettes nées après la fusion (cass. com. 25 septembre 2019, n° 18-13686 ; voir RF 2021-3, § 821).

Séparation des associés

- 4-31** Des associés qui se séparent peuvent décider de dissoudre la société qu'ils détenaient, ce qui entraînera sa liquidation. À défaut de clause ou convention contraire, la liquidation de la SCI conduira à un partage de l'actif restant proportionnel aux parts détenues par les associés (c. civ. art. 1844-9 et 1844-1). Une telle répartition peut ne pas convenir à certains... Dans une récente affaire, deux concubins avaient acquis, chacun pour moitié, les parts d'une SCI propriétaire d'une maison destinée à leur habitation. À la suite de leur séparation, la maison avait été vendue et le produit de la vente était revenu à la SCI. Pour obtenir la répartition du produit de cette vente en tenant compte des sommes inégales investies par chacun dans ce projet immobilier, la concubine avait alors invoqué l'existence d'une société créée de fait entre elle et son ex-concubin, distincte de la SCI. La Cour de cassation a rejeté cet argument et rappelé que l'existence d'une société créée de fait entre concubins nécessite notamment l'intention de s'associer en vue d'une entreprise commune. Cette intention ne peut se déduire de la participation financière à la réalisation d'un projet immobilier et est distincte de la mise en commun d'intérêts inhérents au concubinage (cass. civ., 1^{re} ch., 12 mai 2021, n° 19-10667 ; voir RF 2021-3, § 210).

La question des nullités

Incidence d'une réforme législative

- 4-32** Depuis la réforme opérée par la loi 2019-486 du 22 mai 2019, la nullité des actes ou délibérations des organes de la société ne peut résulter que (c. civ. art. 1844-10, al. 3) :
- de la violation d'une disposition impérative du titre IX du code civil (c. civ. art. 1832 à 1873), à l'exception du dernier alinéa de l'article 1833 ;
 - ou de l'une des causes de nullité des contrats en général.
- La loi 2019-486 du 22 mai 2019 a ajouté à l'article 1833 un second et dernier alinéa : la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité (c. civ. art. 1833, al. 2).
- Comme on le voit, le dernier alinéa de l'article 1833 est exclu des cas de nullité (c. civ. art. 1844-10, al. 3 ; voir RF 2021-3, § 1793). Ainsi, un acte ou une délibération pourrait ne plus pouvoir être annulé lorsqu'il est contraire à l'intérêt social. Toutefois, il faut encore attendre les premières décisions de justice sur cette question.

Apports de la Cour de cassation

- 4-33** La Cour de cassation a eu l'occasion de préciser que l'annulation des délibérations d'une assemblée générale ne pouvait pas être demandée au juge des référés, fût-ce pour faire cesser un trouble manifestement illicite (cass. com. 13 janvier 2021, n° 18-25713).
- Par ailleurs, ni le locataire, ni un associé ne peuvent demander la nullité du bail consenti, en violation des statuts, sans l'autorisation des associés. En effet, la nullité pour défaut de consentement est une nullité relative et seule la société peut l'invoquer (cass. com. 23 octobre 2019, n° 18-11425).
- En outre, lorsque l'associé est en droit d'agir en nullité, c'est à la condition qu'il le fasse sans abus, c'est-à-dire sans l'intention de nuire au bon fonctionnement de la SCI (cass. civ., 3^e ch., 12 mai 2021, n° 19-21725).
- Enfin, lorsqu'une clause statutaire n'est pas nulle mais réputée non écrite, la justice peut être saisie sans qu'aucun délai de prescription ne soit à craindre (cass. civ., 1^{re} ch., 13 mars 2019, n° 17-23169).

La société loue, vend ou achète

Diagnostic de performance énergétique

4-34 On le sait, vendeurs et bailleurs doivent faire établir bon nombre de diagnostics, pour lesquels la réglementation évolue sans cesse. Cette année, on sera tout particulièrement attentif au diagnostic de performance énergétique (DPE) (voir RF 2021-3, § 2014).

Rappelons que le DPE doit être joint aux baux, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou de location saisonnière. Il est joint à titre d'information ; le locataire ne peut pas se prévaloir, à l'encontre du bailleur, des informations contenues dans le diagnostic (c. constr. et hab. art. L. 126-29). Cependant, une règle différente est prévue pour les baux d'habitation depuis le 1^{er} juillet 2021 : seules les recommandations accompagnant le diagnostic sont inopposables au bailleur.

Durée de validité d'un DPE. La durée de validité des DPE est de 10 ans. Toutefois, des dispositions particulières ont été prises pour réduire la durée de validité des DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021. Ainsi, les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022 ; ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024 (décret 2020-1610 du 17 décembre 2020).

Vente d'un immeuble par le gérant

4-35 En cas de contentieux, la vente d'un immeuble par une SCI est rarement validée lorsqu'elle est consentie par le gérant sans l'autorisation des associés. Un arrêt de 2020 en donne une nouvelle illustration. Dans cette affaire, les statuts prévoyaient que la SCI avait notamment pour objet la « propriété » des terrains et immeubles. Cette clause ne permettait pas au gérant seul de vendre un immeuble social sous le prétexte que la propriété impliquait le droit de vendre (cass. civ., 3^e ch., 5 novembre 2020, n° 19-21214 ; voir RF 2021-3, § 2082).

La société se porte caution

4-36 Même si le cautionnement entre dans son objet social, la société ne peut se porter caution que si elle a un intérêt à garantir la dette. Telle est la jurisprudence constante de la Cour de cassation, jurisprudence qui s'est poursuivie en 2021. Aussi a-t-elle eu l'occasion de juger que, quelle que soit la rédaction des statuts, un cautionnement n'était pas valable lorsqu'il était de nature à compromettre l'existence de la société (cass. com. 6 janvier 2021, n° 19-15299 ; voir RF 2021-3, § 2051).

→ Aspects fiscaux

SCI et investissements immobiliers

SCI et investissement locatif Pinel

4-37 Les contribuables fiscalement domiciliés en France peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction d'impôt quand ils acquièrent un immeuble situé en zone tendue et qu'ils destinent à la location, que le bien soit acquis directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS.

Cette réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif Pinel a été prorogée et s'applique désormais aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024. Toutefois, cette prolongation du dispositif s'accompagne de différents aménagements et notamment (CGI art. 199 novovicies ; voir RF 2021-3, § 23) :

- pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2021, de l'obligation de réaliser cet investissement dans un bâtiment d'habitation collectif ;
- d'une baisse du taux de la réduction d'impôt en 2023, puis en 2024.

SCI et montages en démembrement

4-38 Lorsqu'un immeuble est acquis par une SCI et que l'usufruit des parts de celle-ci est ensuite cédé à la société d'exploitation, permettant à la SCI de déterminer la part des bénéficiaires revenant à la société d'exploitation selon les règles de l'IS ou des BIC, se pose la question de la valorisation de l'usufruit cédé. En effet, comme tout actif inscrit au bilan d'une entreprise, l'usufruit doit être évalué pour son coût d'acquisition (c. com. art. L. 123-18 ; PCG art. 322-1). Si l'utilisation de l'évaluation fiscale est obligatoire pour le calcul des droits d'enregistrement (BOFiP-ENR-DMTOI-10-10-10-§ 125-08/03/2017), en cas de vente, les parties sont libres de déterminer la valeur respective des deux droits. Pour le Conseil d'État, l'évaluation du revenu futur attendu par un usufruitier de parts sociales ne peut avoir pour objet que de déterminer le montant des distributions prévisionnelles, qui peut être fonction notamment (CE 30 septembre 2019, n° 419855 ; voir RF 2021-3, § 102) :

- des intérêts et des annuités des emprunts en cours ou de ceux finançant des projets ;
- de l'amortissement des investissements ;
- du paiement des impôts et taxes ;
- des assurances et des frais de gestion ;
- ou des éventuelles mises en réserves pour le financement d'investissements futurs lorsqu'elles sont justifiées par la société.

Cette méthode ne prend en compte, pour calculer les flux de trésorerie que doit générer la détention de l'usufruit des titres, que le montant du bénéfice distribuable dans la limite de la trésorerie effectivement disponible (CAA Nantes 26 novembre 2020, n° 19NT03876).

→ À NOTER

Un comparatif chiffré des différents modes de détention de l'immobilier d'entreprise est proposé dans l'ouvrage avec le logiciel Optimisation Immo Pro de la société PLPSOFT (voir RF 2021-3, §§ 2530 à 2568).

SCI et recours au crédit-bail

4-39 Levée d'option d'achat

Le locataire acquéreur doit joindre à la déclaration de résultats de l'exercice en cours lors de l'acquisition de l'immeuble une attestation délivrée par l'organisme bailleur, sur un document conforme au modèle fixé par l'administration. Cette attestation doit comporter les renseignements nécessaires au calcul des sommes à réintégrer dans les résultats imposables de l'entreprise, ainsi qu'à la détermination du prix de revient de l'immeuble ouvrant droit à amortissement (CGI, ann. III art. 49 octies E). L'administration admet que le crédit-preneur ne joigne pas cette attestation à sa déclaration, à charge de la conserver à la disposition de l'administration (BOFiP-BIC-PVMV-40-50-40-§ 70-06/01/2021 ; voir RF 2021-3, § 2255).

4-40 Cession bail ou lease-back

Les SCI peuvent avoir recours à la technique du lease-back (cession-bail) qui consiste à vendre l'immeuble détenu par la SCI à une société de crédit-bail qui reloue immédiatement l'immeuble à la SCI dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier. La SCI encaisse le prix de cession et sous-loue l'immeuble vendu à la société d'exploitation. Un mécanisme d'étalement de la plus-value au cas de cession-bail est rétabli temporairement, pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 30 juin 2023 qui sont précédées d'un accord de financement accepté par le crédit-preneur à compter du 28 septembre 2020 et au plus tard le 31 décembre 2022 (CGI art. 39 novodécies, II ; BOFiP-BIC-PVMV-40-20-60-§ 51-23/06/2021 ; voir RF 2021-3, § 2258).

Imposition des résultats

Loyers abandonnés dans le contexte de l'épidémie de covid-19

4-41 Pour la détermination du revenu foncier, les loyers qu'un propriétaire renonce à encaisser doivent, en principe, être compris dans ses recettes brutes. À titre temporaire, dans le cadre des mesures exceptionnelles prises dans le cadre de la pandémie liée au virus covid-19, les renoncements et abandons de loyers consentis par les bailleurs au profit d'une entreprise locataire, réalisés entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2021, sous réserve que l'entreprise locataire n'ait pas de lien avec le bailleur au sens de l'article 39,12, sont exonérés d'impôt sur le revenu (CGI art. 14 B ; voir RF 2021-3, § 865).

De même, les bailleurs relevant des BIC et de l'IS peuvent déduire de leurs résultats imposables les abandons de créances de loyers et accessoires afférents à des immeubles donnés en location et consentis entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2021 à une entreprise locataire avec laquelle ils n'ont aucun lien de dépendance (CGI art. 39, 1.9°).

Charges des revenus fonciers

4-42 Charges foncières

En matière de revenus fonciers, une charge est déductible à condition qu'elle ait été payée au cours de l'année d'imposition, quelle que soit la date à laquelle la dette correspondante est venue à échéance. La mise en place du prélèvement à la source s'était toutefois accompagnée de règles spécifiques de déduction des charges en 2018 et en 2019. À compter de l'imposition des revenus de 2020, les charges foncières redeviennent déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun. Sont également concernées les dépenses de travaux, que ces derniers soient « pilotables » ou non (voir RF 2021-3, § 872).

4-43 Intérêts d'emprunt

Les charges de la propriété, les intérêts d'emprunt et les dépenses de travaux réalisées sur des immeubles procurant des revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers sont, sous certaines conditions, déductibles. Pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges doivent être dûment justifiées, se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, être effectivement supportées par le propriétaire et être engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Lorsque ces conditions sont remplies, les intérêts des emprunts souscrits par une société de personnes en vue du remboursement de ses parts à un associé constituent des charges de propriété déductibles (CE 9 juin 2020, nos 426339 et 426343 ; voir RF 2021-3, § 875).

SCI imposables à l'IS

4-44 Activités entraînant l'assujettissement à l'IS

Pour que les résultats revenant à l'associé de plusieurs SCI soient soumis à l'IS, il faut, soit que les SCI exercent une activité commerciale, soit qu'elles aient opté pour l'IS, soit encore que l'associé relève lui-même de l'IS conformément à l'article 238 bis K du CGI (CE 22 janvier 2020, n° 421914).

Les SCI qui se livrent à l'exercice de l'activité de marchand de biens, qui consiste en l'acquisition habituelle d'immeubles avec une intention spéculative, sont soumises à l'IS. En principe, la condition d'habitude s'apprécie en fonction du nombre d'opérations réalisées et de leur fréquence (BOFiP-BIC-CHAMP-20-10-10-§ 20-04/01/2017 ; voir RF 2021-3, § 900). La circonstance qu'au cours d'une année aucune opération d'achat-revente mentionnée à l'article 35 du CGI n'ait été réalisée par une société civile ne suffit pas, à elle seule, à écarter la qualification de marchand de biens pour cette année (CE 18 mars 2020, n° 425443). Quant à l'existence ou l'absence d'intention spéculative, celle-ci s'apprécie à la date d'acquisition des immeubles (et non à la date de leur cession). À cet égard, la longueur du délai entre la date d'acquisition du



bien et sa revente n'est pas suffisante pour établir ou écarter la réalité d'une intention spéculative au moment de l'achat du bien (CAA Marseille 4 février 2021, n° 19MA01906 ; CAA Marseille 1^{er} juillet 2021, n° 20MA00404).

Enfin, une SCI qui donne en location des locaux garnis de meubles exerce une activité relevant des BIC la rendant passible de l'IS, même si les meubles ne figurent pas à son bilan (CAA Marseille 11 juillet 2019, n° 17MA03135).

4-45 Immobilisations/amortissements

Dans le cadre de la crise sanitaire liée au covid-19, les entités ayant choisi le mode d'amortissement selon les unités d'œuvre (mode d'amortissement approprié uniquement lorsque la consommation des avantages économiques est étroitement liée au niveau d'utilisation de l'actif) peuvent ne pas constater d'amortissement pendant la non-utilisation de l'immobilisation ou un amortissement moindre pendant son utilisation réduite (ANC, Recommandations et observations relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement Covid-19, question. D1).

Lorsqu'une immobilisation est amortie suivant une unité de temps, il n'y a pas lieu d'interrompre son amortissement. Toutefois, le mode d'amortissement linéaire prévu à l'origine pour certaines immobilisations peut correspondre à un niveau d'utilisation stable dans le temps, mais déterminé sur la base d'une « unité d'œuvre pertinente sous-jacente ». Si des circonstances exceptionnelles (telles que la fermeture ou la réduction d'activité du fait de la crise sanitaire) interviennent, la prise en compte de cette unité d'œuvre peut conduire à modifier la dotation aux amortissements pour tenir compte de la consommation effective des avantages économiques (voir RF 2021-3, § 2217).

Les frais externes afférents à des formations nécessaires à la mise en service d'une immobilisation acquise, corporelle ou incorporelle, peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de cette immobilisation ou comptabilisés en charges, pour les exercices clos à compter du 1^{er} mai 2020. Cette option peut être exercée indépendamment de l'option « activation/charges » existant actuellement concernant les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition d'une immobilisation (PCG art. 213-8 et 213-22 modifiés ; voir RF 2021-3, § 2202).

SCI et tenue de comptabilité

- 4-46 Tout associé de société civile peut demander en justice la révocation du ou des gérants si sa demande est fondée sur une cause légitime (c. civ. art. 1851, al. 2). Selon une cour d'appel, le gérant ne peut s'affranchir de la tenue d'une comptabilité minimale, de caisse, établissant une balance des dépenses et des recettes. Cette obligation ne peut être considérée comme remplie par l'envoi de l'imprimé relatif à la répartition fiscale du résultat entre associés (CA Paris 12 janvier 2021, n° 18/04888). Le seul fait que la société soit de nature familiale ne permet pas d'établir que les associés auraient été régulièrement informés de la gestion en l'absence même de tout rapport annuel (cass. com. 23 octobre 2019, n° 17-31.653 ; voir RF 2021-3, § 552) (voir § 4-24).

SCI et pratiques comptables

L'ouvrage consacré à la SCI est complété par sept cas pratiques illustrant les écritures comptables à passer lors des principaux événements de la vie de la SCI : construction, location, financement par crédit-bail, cession des immeubles. Ces cas pratiques ont été élaborés par Madame Tania FOURNAISE, expert-comptable et commissaire aux comptes, experte reconnue de la gestion comptable et fiscale des SCI (voir RF 2021-3, §§ 2900 et s.). La nouvelle édition comprend un nouveau cas traitant des conséquences du passage à l'IS, soit l'imposition immédiate des bénéfices non encore taxés et des plus-values non encore imposées, soit l'option pour le régime du sursis d'imposition (voir RF 2021-3, §§ 904 à 907).

SCI et TVA

Option pour la TVA

4-47 Un bailleur qui loue différents locaux nus à usage professionnel au sein d'un même immeuble peut limiter l'option pour l'imposition à la TVA de ses loyers à certains locaux de cet immeuble (CE 9 septembre 2020, n° 439143). Cette décision du Conseil d'État contredit la doctrine administrative actuelle selon laquelle l'option couvre obligatoirement tous les locaux d'un immeuble pour lesquels elle est possible (voir RF 2021-3, § 2351).

Régime de TVA sur marge

4-48 Selon l'administration, outre l'obligation légale selon laquelle l'acquisition ne doit pas avoir ouvert droit à déduction (CGI art. 268), la TVA ne peut être assise sur la marge que si le bien revendu a la même qualification juridique que lors de son acquisition. Dans un premier temps l'administration, ajoutant à la loi, soumettait le calcul de la TVA sur la marge à une double condition d'identité, physique et juridique, du bien acquis et du bien vendu. Elle a assoupli sa doctrine en renonçant au critère de l'identité physique tout en maintenant le critère de l'identité juridique (rép. Vogel, n° 04171, JO 17 mai 2018, Sén. quest. p. 2361).

La position de l'administration fiscale a été remise en cause par le juge administratif dans certaines décisions. Ainsi, selon la CAA de Lyon, qui confirme la décision des juges de première instance, l'application de la TVA sur marge est conditionnée au seul fait que l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA lors de son acquisition (CAA Lyon 20 décembre 2018, n° 17LY03359). Cette solution a toutefois été infirmée par le Conseil d'État (CE 27 mars 2020, n° 428234 sous BOFiP-TVA-IMM-10-20-10-§ 20-13/05/2020) selon lequel le régime de la TVA sur marge ne s'applique pas à une cession d'un terrain à bâtir ayant le caractère d'un terrain bâti lors de son acquisition, le bâtiment qui y était édifié ayant été démoli par l'acheteur. Cette décision a été confirmée à plusieurs reprises (CE 19 avril 2021, n° 440435 ; CE 5 mai 2021, n° 437076).

Si des décisions similaires à celles du 20 décembre 2018 précitées ont été rendues par la juridiction administrative (CAA Lyon 25 juin 2019, n° 18LY00671 ; CAA Marseille 12 avril 2019, n° 18MA00802 ; CAA Lyon 4 juin 2020, n° 416727), certaines sont invalidées par le Conseil d'État (CAA Lyon 7 mai 2019, n° 18LY01019 ; CE 9 juin 2021, n° 432224).

En raison de ce contexte spécifique et du nombre de contentieux, le Conseil d'État a décidé de saisir la Cour de Justice de l'UE concernant le régime de la marge. Il a notamment adressé à la CJUE une question préjudicielle relative à l'identité de qualification juridique du bien acquis et du bien revendu (CE 25 juin 2020, n° 416727). Dans ses conclusions, l'avocat général a développé une analyse restrictive des conditions d'application de ce régime, qu'il s'agisse du droit à déduction au titre de l'acquisition initiale ou du critère de l'identité juridique. La décision, qui devrait intervenir au second semestre 2022, pourrait donc être favorable à l'administration fiscale (voir RF 2021-3, § 2088).

La CAA de Lyon a également renvoyé à la CJUE une question similaire (CAA Lyon 18 mars 2021, n° 19LY00501).

SCI et IFI

Valorisation des parts

4-49 **Non-application de l'abattement de 30 %**

La Cour de cassation confirme que l'abattement de 30 % applicable sur la valeur d'un immeuble occupé à titre de résidence principale par le contribuable est inapplicable à la valeur des parts de SCI qui détiennent l'immeuble occupé à titre de résidence principale par le contribuable (cass. com. 17 octobre 2019, n° 19-14256 ; voir RF 2021-3, §1653).



En revanche, l'abattement de 30 % est accordé sur les parts de sociétés transparentes dont les associés sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits.

4-50 Décote possible

Les parts sociales d'une SCI sont susceptibles de faire l'objet d'une décote notamment pour non-liquidité. Si cette décote peut, selon la juridiction administrative, atteindre 20 % (CAA Nancy 18 octobre 2012, n° 11NC01065), la Cour de cassation la fixe à 10 % dans l'hypothèse d'une SCI à caractère familial, dont les deux associés vivaient en couple, propriétaire d'un seul bien immobilier et qui n'avait aucune autre activité de gestion ni aucun passif autre que les comptes courants de ses associés, les contraintes tenant à l'absence de liquidité de ses parts sociales ayant été jugées très relatives (cass. com. 2 octobre 2019, n° 17-23569 ; voir RF 2021-3, § 1653).

Exonération au titre des actifs professionnels

4-51

Lorsque l'immeuble est détenu par la SCI et mis à la disposition de la holding animatrice, outil professionnel du redevable, l'exonération d'IFI au titre des actifs professionnels est susceptible de s'appliquer (CGI art. 975, III ; voir RF 2021-3, § 1646).

La qualification d'actif professionnel est rejetée s'agissant des biens affectés à une société autre que constitutive de l'outil professionnel du redevable.

Une réponse ministérielle récente confirme ce principe. L'exonération ne peut être admise dès lors que la filiale ne constitue pas l'outil professionnel du redevable. L'exonération ne s'appliquerait donc qu'aux seuls biens affectés à l'activité de la société constitutive de l'outil de travail du redevable. Il est toutefois précisé que dans le cas particulier de détention via une holding animatrice contrôlant et animant la filiale opérationnelle à laquelle le bien immobilier est affecté, une analyse de la situation par l'administration est recommandée via une demande de rescrit afin qu'elle puisse statuer sur le bénéfice de l'exonération (rép Brugnera n° 20302, JO 2 février 2021, AN quest. p. 934).



Revue Fiduciaire

**Développez vos missions de conseils
et facilitez vos ventes
grâce au logiciel
Optimisation Immo Pro de PLP SOFT**



Optimisation Immo Pro est un logiciel expert dédié aux professionnels du chiffre et du droit et aux conseillers patrimoniaux souhaitant accompagner leurs clients chefs d'entreprise dans la structuration de leur immobilier professionnel. Il produit des simulations chiffrées et génère un rapport de synthèse entièrement personnalisable, en comparant les caractéristiques, avantages et inconvénients des différents modes d'acquisition. Il est accessible sur abonnement via la plateforme web de simulateurs patrimoniaux HAUMEAL.

Pour plus de renseignements, contactez M. Henri RIVIERE – 01 47 70 72 86 – hriviere@grouperf.com ou M. Bruno GODINOT – 01 47 70 40 21 – bgodinot@grouperf.com