

Fiscalité de la société civile de construction-vente (SCCV)



Par Henry Royal,
Formations professionnelles et
ingénierie patrimoniale
du chef d'entreprise

Dès lors que la SCCV a vocation à vendre au profit d'une multitude d'acquéreurs, le bénéfice revenant à l'associé personne physique relève du régime des BIC et non des plus-values immobilières. Le bénéfice revenant à l'associé soumis à l'IS est imposé à l'IS

Principe fiscal¹

La construction en vue de la vente est une **activité commerciale** : les profits relèvent de l'IR dans la catégorie des BIC².

En tant que société, la SCCV est en principe assujettie à l'IS³. Par dérogation, la SCCV suit le régime fiscal de la société en nom collectif précisé à l'article 8 du CGI⁴ ; elle est dite "semi-transparente", ce n'est pas la société qui est imposée, mais l'associé selon son propre régime fiscal (IR ou IS), à proportion de ses bénéfices sociaux et non du capital⁵.

Le bénéfice du régime fiscal dérogatoire (IR ou lieu d'IS) ne s'applique que si la forme de la société est civile⁶.

La SCCV ne peut pas opter pour l'IS, mais elle y est assujettie si :

- elle exerce une autre activité à caractère industriel ou commercial⁷, sauf exceptions (cf. *infra*)

- elle fournit des équipements mobiliers n'ayant aucun lien physique avec la construction (moquettes sur parquet, tableaux, tapisseries...) et certains équipements mobiliers non incorporés au sens de l'article 525 du code civil, sauf sous certaines conditions restrictives⁹.

Par exception, la SCCV peut exercer une activité commerciale tout en étant à l'IR :

- si l'activité permet de mener à bien la vente des immeubles construits¹⁰.
- si elle présente un intérêt direct pour la réalisation de l'objet social¹¹.

Imposition des associés personnes physiques et morales

Chaque associé est imposé selon son régime fiscal, à proportion des bénéfices sociaux.

Exemple :

Taux marginal d'imposition de l'associé personne physique : 45 %.

Plus-value : 1 000 K€.

Prix d'acquisition : 1 000 K€.

Prix de cession : 2 000 K€.

	Plus-value des particuliers	BIC	IS
Plus-value	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
Imposition*	322 125 €	632 500 €	326 313 €
Net	677 875 €	367 500 €	673 687 €
IR dividende			300 764 €
Net			372 923 €

* Imposition = impôt sur les plus-values + prélèvements sociaux + contribution sur les hauts revenus + surtaxe immobilière pour la plus-value des particuliers.

Le régime des plus-values immobilières des particuliers est le plus intéressant, mais il est inapplicable dès lors que les associés principaux de la société sont des professionnels immobiliers ou que la vente par lots est réalisée au profit d'une multitude d'acquéreurs (cf. *infra*).

On peut s'interroger sur l'intérêt du régime dérogatoire des BIC par rapport à l'IS ; en l'absence de distribution d'un dividende, l'imposition à l'IS permet de retarder la fiscalité.

Si les associés sont tous des personnes physiques qui choisissent l'IS dès la création de la société, sans retour possible, il convient d'écarter la forme juridique de SCCV :

- d'une part, elle ne peut opter pour l'IS,
- d'autre part, les associés sont indéfiniment responsables.

On choisira donc une société de forme commerciale à l'IS, avec une responsabilité des associés limitée aux apports en capital.

Lorsque les associés sont pour une partie à l'IR et pour l'autre à l'IS, il est possible de choisir entre la proportion imposée à l'IR et celle à l'IS, dès lors que la libre répartition des droits financiers (dividende et *boni* de liquidation) entre les associés a été prévue dans les statuts.

Notes

1. CGI, art. 239 ter ; conditions d'application : BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-10 ; portée du régime : BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-20 ; obligations des sociétés : BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-30.

2. CGI, art. 35-I-1° bis.

3. CGI, art. 206-2 al. 1^{er}.

4. CGI, art. 239 ter ; BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-10.

5. CGI, art. 8 ; BOI-BIC-CHAMP-70-20-100.

6. BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-10, n° 340.

7. CGI, art. 34 et 35.

8. CE 27 sept. 1991, n° 110130.

9. BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-10, n° 140.

10. CE 27 févr. 1989, n° 57066 : vente de mobilier équipant les parties communes.

11. CE, 28 janv. 1983, n° 28193 : vente d'un terrain en contrepartie de l'abandon d'une servitude de passage.

Ainsi :

- l'associé qui relève de l'IS est taxable à l'IS ;
- l'associé qui relève de l'IR est passible de l'IR :
 - dans la catégorie des BIC, lorsque les opérations présentent un caractère habituel et spéculatif ;
 - dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, dans le cas contraire (profit non habituel ou non spéculatif).

Chaque associé est imposé à proportion de sa part dans le résultat. La loi autorise une répartition des bénéfices et des pertes différente de celle du capital¹². Il est important de prévoir cette possibilité dans les statuts ; à défaut, la répartition entre associés doit être décidée à l'unanimité avant la clôture de l'exercice¹³.

Notes

12. C. civ., art. 1844-1 : « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social... le tout sauf clause contraire ».

13. Cass. com., 18 déc. 2012, n° 11-27745 ; Cass. com., 19 avr. 2005, n° 02-13599 ; Cass. com., 26 mai 2004, n° 03-11471 ; BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20.

14. CGI, art. 238 bis K.

15. CGI, art. 150 U ; BOI-RFPI-TPVIE-20.

16. CGI, art. 1609 nonies G.

17. CE 26 déc. 2008 n° 308039, 308041 et 308049.

18. CE 24 juin 1987, n° 46519 ; CE 27 nov. 1970, n° 78679 ; CE 13 janv. 1965, n° 58064 ; CE, 21 avril 1958.

19. CE 26 décembre 2008, précités.

20. CE 23 juin 1993, n° 69587 : l'intention de revendre découle directement de l'objet de la SCCV, mais la condition d'habitude n'est remplie, dans le cas d'une SCI qui réalise une opération spéculative unique, que si les associés se livrent eux-mêmes de façon habituelle à des opérations d'achat-revente. Le fait que 3 associés détenant 20 % des parts sociales de la SCCV effectuaient à titre habituel des opérations immobilières, ne suffit pas à établir que la condition d'habitude était remplie : CAA Lyon, 3 déc. 1992, n° 90LY00837.

21. CCH, art. R 221-6 ; BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-10, n° 350. Il est impossible d'insérer une clause statutaire qui limite la responsabilité d'un des associés.

22. CGI, art. 239 ter I.

Associé personne morale à l'IS

L'associé à l'IS déclare sa quote-part de résultat IS dans la SCCV¹⁴ :

- le bénéfice est imposé selon les règles de l'IS : 15 %, puis 33 %
- si l'associé à l'IS verse un dividende à un associé personne physique, ce dernier est taxé à l'IR, après l'abattement de 40 % sur les dividendes.

Associé personne physique

L'associé personne physique est imposé selon le régime des plus-values des particuliers ou celui des BIC.

Plus-values des particuliers

La plus-value immobilière est imposée au taux de 34,50 %¹⁵, à laquelle s'ajoute une surtaxe de 2 % à 6 %¹⁶. Le délai entre l'acquisition et la vente étant le plus souvent inférieur à 5 ans, il n'y a pas d'abattement pour durée de détention.

BIC

L'associé personne physique est imposé à l'IR. La vente d'immeubles ne bénéficie pas du régime favorable des plus-values professionnelles applicables aux actifs immobilisés, car les immeubles construits en vue de la vente constituent non pas un élément de l'actif immobilisé, mais un stock immobilier.

Régime fiscal applicable

Selon l'article 150 U-I du CGI, les plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits, sont passibles de l'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers, sous réserve de l'application de l'article 35 I-3° du CGI. Ce dernier précise que les personnes qui, **à titre habituel**, achètent des biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux, relèvent des BIC pour l'application de l'IR.

Pour relever du régime des BIC, deux conditions cumulatives doivent être réunies :

- une intention spéculative appréciée au moment de l'acquisition et non au moment de la cession,
- les opérations sont réalisées de manière habituelle (nombre et fréquence des transactions).

La SCCV ayant pour objet "la construction en vue de la vente", l'intention spéculative est établie.

• La **condition d'habitude est remplie** et le régime des BIC est applicable :

- quand les associés principaux de la société exercent de leur côté une activité de vente immobilière¹⁷ ;
- lorsqu'une vente par lots est réalisée au profit d'une multitude d'acquéreurs¹⁸.

• La **condition d'habitude n'est pas remplie** et le régime des plus-values immobilières des particuliers est applicable :

- quand la SCCV réalise une opération unique au profit d'un seul acquéreur¹⁹ ;
- quand la SCCV réalise une opération unique et que les associés ne se livrent pas eux-mêmes de façon habituelle à des opérations d'achat-revente²⁰.

Au **plan juridique**, la SCCV suit les règles applicables aux sociétés civiles, avec quelques dispositions particulières telles que l'obligation de chaque associé de répondre aux appels de fonds, avec pour sanction la vente publique des parts, et l'impossibilité d'attribuer des immeubles aux associés.

Les statuts de la SCCV doivent impérativement préciser l'objet social de construction-vente, les obligations des associés en cas d'appel de fonds et les modalités de mise en vente des parts sociales en cas de défaillance²¹, ainsi que la responsabilité indéfinie des associés²². ■



LA BOUTIQUE
D'EXPERTS-COMPTABLES SERVICES

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

Présenté sous forme de fiches, cet ouvrage intègre les connaissances fondamentales actualisées des règles juridiques et fiscales d'un démembrement de propriété, dispositif régi par des règles civiles et devant être utilisé avec précaution.

Chaque fiche correspond à un thème tel que : les modalités d'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété, les revenus fonciers, les droits d'enregistrement, les plus-values, l'ISF, etc.

À commander dès maintenant sur WWW.BOUTIQUE-EXPERTS-COMPTABLES.COM



Royal Formation Paris - Bordeaux – Lille - Lyon - Marseille - Nantes - Nice - Strasbourg - Toulouse

Formations professionnelles : www.royalformation.com

Gestion de patrimoine du chef d'entreprise : www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Royal Formation a pour activités la gestion de patrimoine du chef d'entreprise et la formation en gestion de patrimoine du chef d'entreprise auprès des avocats, conseils en gestion de patrimoine, experts comptables, notaires... A ces professionnels, nous proposons des partenariats "Gestion de patrimoine du chef d'entreprise".

Nous optimisons la gestion du patrimoine du chef d'entreprise : l'organiser, le structurer, le développer, le protéger, le transmettre dans les meilleures conditions juridiques et fiscales. Nous réunissons les compétences du droit, de la fiscalité, de l'ingénierie patrimoniale et financière, avec plus de 30 ans d'expérience en gestion de patrimoine du chef d'entreprise.

Henry Royal - contact@royal-formation.com - Tél. : 06 12 59 00 16