



## SCI à l'IS = société commerciale ? Quid du pacte Dutreil ?

-----  
Par GAJ

Bonjour,

Est-il vrai qu'une SCI à l'IS est considérée comme une société commerciale ?

Si oui : le pacte Dutreil post mortem peut-il s'appliquer dans le cadre de la succession du gérant, qui était aussi un associé minoritaire ?

Merci de vos éclairages et de tout lien sur une information officielle à ce sujet !

-----  
Par AGeorges

Bonjour GAJ,

Non. Le C de SCI veut toujours dire CIVILE pas Commerciale.

La différence principale entre une SCI à l'IR et une société à l'IS est la façon dont les impôts sont payés. Cela n'a pas à voir avec l'activité de la société.

Du coup le reste de votre question est sans objet.

Sauf erreur ou omission.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

C'est une bonne question.

Le dispositif d'exonération Dutreil fait l'objet de l'article 787 B du CGI.

En résumé, la transmission par succession de parts sociales d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale peut donner lieu à une exonération de droits de mutation sous réserve d'engagement des associés à continuer l'activité pendant au moins deux ans.

A première vue ce ne devrait pas pouvoir concerner une SCI qui n'exerce en principe pas de telles activités mais il y a des exceptions. Certaines SCI peuvent exercer une des activités énumérées à l'article 35, la location de logement meublés notamment, et sont de ce fait soumises à l'IS : la location de meublés est une activité commerciale à la différence de la location de logement vides qui est une activité civile.

Si votre SCI est imposée à l'IS, c'est qu'elle exerce une activité commerciale et alors elle entre dans le champ d'application de l'article 787 B.

Le dispositif peut s'appliquer aux parts d'un gérant de société décédé mais il faut qu'un fonds de pérennité tel que défini à l'article 177 de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 ait été préalablement constitué pour recevoir sinon la totalité des parts sociales tout au moins une partie suffisante pour conserver le contrôle de la société.

Vous devriez interroger un notaire.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

On peut broder sans fin sur le dispositif Dutreil mais :

"Pour autant cette dénomination de ?SCI commerciale? n'est pas juridiquement correcte : l'activité de la SCI n'est pas commerciale puisqu'elle consiste toujours en la gestion d'un bien immobilier. " (légalstart)

C'est un avis fort communément partagé !

Par exemple, une SCI ne peut pas se livrer à des achats/ventes de biens immobiliers successifs car c'est une activité commerciale.

On trouve aussi assez facilement sur le net :

les SCI sont donc exclues du bénéfice du pacte Dutreil lors de leur transmission.

Maintenant dire qu'il n'y a aucune tolérance ou que toutes les SCI sont dans les clous de la loi, c'est un autre sujet.

Il peut suffire de louer un meublé avec des services et tout déclarer comme un loyer nu !

Il y aurait de fait une activité commerciale cachée, mais de là à s'en justifier pour bénéficier du Dutreil, il y a un grand pas.

Pour ma part, je ne le franchirai pas.

Nous étions au bord du gouffre, mais nous avons fait un grand pas en avant.

-----  
Par Nihilscio

L'information digne de foi se trouve dans le BOFIP ([url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6509-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-20-40-10-20211221]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6509-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-DMTG-10-20-40-10-20211221[/url]) :

Ainsi, pour l'application de l'article 787 B du CGI, sont considérées comme activités commerciales les activités mentionnées à l'article 34 du CGI et à l'article 35 du CGI, à l'exclusion des activités de gestion par une société de son propre patrimoine immobilier.

On exclut donc du dispositif Dutreil les SCI dont l'objet est la gestion d'un patrimoine immobilier même si le patrimoine est géré au moyen de locations meublées qui sont des activités commerciales au sens des articles 206 et 35 du CGI.

En fait, le dispositif Dutreil porte sur les entreprises, concept qui se comprend intuitivement mais qui est assez difficile à définir formellement. L'intention du législateur est de faciliter la pérennité des entreprises.

Pour savoir si des parts de société peuvent être exonérées de droits de succession selon le dispositif Dutreil, il faut déterminer si cette société est une entreprise.

On trouve aussi assez facilement sur le net

Vu toutes les âneries qu'on trouve sur le net, je n'y accorde aucune confiance.

les SCI sont donc exclues du bénéfice du pacte Dutreil lors de leur transmission.

Pas toutes.

Une assertion est fautive dès lors qu'on peut trouver une seule exception.

Or il y a une exception : les SCI de construction-vente.

**DONC C'EST FAUX.**

La construction-vente est une activité civile au sens du code de commerce et pour cette raison elle peut être exercée sous le statut d'une SCI fiscalement transparente donc non soumise à l'IS.

Une SCI de construction-vente n'est cependant pas exclue d'un pacte Dutreil. C'est logique : une telle SCI est une entreprise. C'est d'ailleurs écrit dans le BOFIP : Les activités de construction-vente d'immeubles ou de marchand de biens sont par exemple éligibles.

construction-vente d'immeubles : activité civile

marchand de biens : activité commerciale.

Maintenant dire qu'il n'y a aucune tolérance ou que toutes les SCI sont dans les clous de la loi, c'est un autre sujet.

Ce n'est pas une question de tolérance ou d'écarts.

Le dispositif Dutreil peut s'appliquer en toute légalité à certaines sociétés civiles et ne pas s'appliquer à des sociétés dont l'activité est fiscalement considérée comme commerciale.

-----  
Par GAJ

Merci pour vos avis et réponses.

J'y entends hélas qu'il n'y a (encore) aucune possibilité pour moi de préserver une ancienne entreprise de construction qui a été sacrifiée par une famille à problèmes.

J'avais déjà posé la question au notaire, mais au vu de la mauvaise volonté qu'il a mise pour m'aider dans un passage de vie très difficile, j'ai toutes les raisons de croire qu'il est au mieux pas très performant du côté "bons conseils", au pire assez malveillant à mon égard.

Ceci étant dit il n'est pas responsable des pièges d'une vie entière tendus par un père psychopathe, et malgré moi je ne peux m'empêcher de voir une lueur d'espoir dès que j'apprends l'ombre d'une nouvelle possibilité...

D'où mes questions qui ne sont pas posées pour polémiquer, mais simplement pour m'aider à accepter ce qui pourrait être qualifié d'inacceptable si on se place du côté relations humaines.

En tout cas merci encore à vous de prendre le temps de me lire, et de me répondre.

-----  
Par AGeorges

Citation :

les SCI sont donc exclues du bénéfice du pacte Dutreil lors de leur transmission.

Pas toutes.

Une assertion est fautive dès lors qu'on peut trouver une seule exception.

Or il y a une exception : les SCI de construction-vente.

**DONC C'EST FAUX.**

La construction-vente est une activité civile au sens du code de commerce et pour cette raison elle peut être exercée sous le statut d'une SCI fiscalement transparente donc non soumise à l'IS.

Une SCI de construction-vente n'est cependant pas exclue d'un pacte Dutreil.

Le problème, c'est que vous avez inventé le I pour votre propos.

On dit une SCCV pas une SCICV. Certes, c'est une société civile, mais dont les règles sont différentes. Le sigle spécifique permet d'éviter les confusions.