



Conséquences fiscales de la dissolution d'une société civile immo

Par Visiteur

Bonjour,

Envisageant de transmettre par donation à mon conjoint(pacsé) les parts d'une SCI familiale constituée initialement à 50%/50% mon conjoint et moi-même, avant que nous ayons pacsé, pour l'acquisition d'un bien immobilier (le capital social apporté est égal à la valeur d'acquisition du bien, il y a 3 ans), je souhaiterais connaître toutes les conséquences fiscales de la dissolution de la SCI, l'ensemble des parts de la SCI étant, après donation, entre les mains de mon conjoint ?

Merci par avance de votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

La dissolution d'une société de personnes qui exerce une activité à caractère non professionnel dont les revenus ont la nature de revenus fonciers ou de revenus de capitaux mobiliers (sociétés civiles immobilières et sociétés civiles de portefeuille) est, quelle que soit la cause de cette dissolution, assimilée à une cessation d'entreprise.

Elle entraîne donc l'imposition des plus-values dégagées par la cession ou l'attribution aux associés des éléments de l'actif social.

En mettant fin à la personne morale, la dissolution de la société a pour effet de transformer l'actif social en indivision et, par suite, de transférer la propriété des biens sociaux de la tête de la société sur celle de chaque associé. Il s'opère ainsi une cession à titre onéreux susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chaque associé au prorata de ses droits sociaux.

Lorsque toutes les parts sont réunies entre les mains d'une personne physique, l'imposition est exigible au moment de la clôture des opérations de liquidation de la société.

La dissolution d'une SCI provoquée par la réunion de toutes les parts sociales entre les mains d'un associé fait entrer l'actif social dans le patrimoine de ce dernier et constitue une cession à titre onéreux.

La plus-value dégagée par la cession est, en vertu de l'article 8 du CGI, imposable au nom de l'associé bénéficiaire de la mutation.

pour information :

Il résulte de l'article 1844-5 du Code civil que la réunion en une seule main de toutes les parts sociales n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Ce n'est que dans l'hypothèse où la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an que la dissolution peut être demandée par toute personne intéressée .

Dès lors qu'en vertu de ces dispositions la personnalité morale d'une société unipersonnelle est susceptible de survivre tant qu'aucun intéressé n'a provoqué la dissolution, la réunion en une seule main de toutes les parts sociales ne peut pas être considérée comme opérant cession à titre onéreux de l'actif social (voir la fiche 1 n°14 du BOI 8 M-1-04).

J'espère que ces éléments répondront à votre attente.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse. Est ce à dire que la dissolution (le partage) étant assimilée à une cession à titre onéreux d'un bien immobilier, l'intervention d'un notaire est nécessaire ?
Merci par avance pour cette précision.

Par Visiteur

Chère madame,

Oui, à ma connaissance, le notaire sera obligatoire lorsqu'un fois que vous aurez accompli la dissolution, il faudra que le notaire réalise les opérations de partage.

Très cordialement.