

## Société civile : tirer parti des opportunités fiscales

Henry Royal, directeur de Royal Formation  
Chargé d'enseignement en masters gestion de patrimoine et droit des affaires<sup>1</sup>

*La société civile à l'impôt sur le revenu est un outil particulièrement performant pour optimiser la fiscalité du patrimoine.*

*- Impôt sur le revenu : les intérêts d'emprunts et de comptes courants sont déductibles des revenus fonciers.*

*- Impôt sur les plus-values : la cession des parts de sociétés à prépondérance immobilière sont exonérées après quinze ans de détention.*

*- Droits d'enregistrement : un capital faible et les comptes courants minimisent leur importance.*

*- Impôt de solidarité sur la fortune : un abattement de 10 à 20 % de la base taxable est admis.*

*- Droits de mutation à titre gratuit : la donation d'un capital faible minimise la base taxable ; l'affectation des bénéficiaires en réserves nus-propriétaires et la clause de répartition inégalitaire du dividende en faveur des enfants opèrent un transfert de patrimoine en franchise de droits ; l'emprunt contracté par la société est entièrement déductible de la base taxable...*

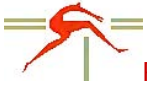
La société civile est une réponse à de nombreuses préoccupations rencontrées au sein des familles : optimiser la transmission et conserver la maîtrise de gestion ; protéger le conjoint survivant ; prévenir les inconvénients de l'indivision ; froisser la réserve héréditaire ; gérer les biens d'une personne juridiquement incapable ; rendre liquide un patrimoine immobilier ; détenir l'immobilier de l'entreprise familiale, faciliter la transmission de l'entreprise...

La société civile est aussi un outil d'optimisation fiscale plus performant que la détention directe d'un patrimoine. En effet, les options fiscales sont bien plus variées : impôt sur le revenu (IR) ou option à l'impôt sur les sociétés (IS), capital faible ou fort, comptabilisation des amortissements ou non, affectation du résultat en réserves, recours au compte courant ou à l'emprunt, vendre les parts de la société ou faire vendre les biens qu'elle détient, prise en charge de l'impôt sur les plus-values par l'usufruitier des parts sociales à la place du nu-propriétaire...

Ainsi, le gérant de la société peut choisir la voie fiscale la plus avantageuse en accord avec l'objectif juridique et économique recherché.

<sup>1</sup> DJCE Cergy-Pontoise, ESCP Europe, ESC Lille, ESC Pau, IAE Bordeaux IV, IAE Lyon III, IAE Poitiers, IMPI Bordeaux.





Par exemple, si l'objectif est de transmettre à ses enfants, opter pour un capital social faible permet de réduire les droits de mutation. Mais, si les associés veulent vendre les parts plutôt que de les donner, l'impôt sur la plus-value est potentiellement plus élevé qu'un capital fort... sauf si la société civile est à prépondérance immobilière<sup>2</sup> et que les parts sont détenues depuis plus de quinze ans, auquel cas la plus-value constatée sur la cession des parts est exonérée. Et si la société n'est pas à prépondérance immobilière, plutôt que de vendre les parts avec un impôt sur la plus-value à 30,1 %<sup>3</sup>, le gérant peut décider de vendre un immeuble détenu depuis plus de quinze ans par la société ; la plus-value est alors exonérée<sup>4</sup>.

Une décision prise pour alléger un impôt a souvent pour conséquence d'en alourdir un autre. Afin de retenir la voie la moins imposée, il convient de considérer la fiscalité dans son ensemble : impôt sur le revenu, impôt sur la plus-value, droits d'enregistrement, droits de mutation à titre gratuit, ISF.

## I. - Société civile à l'IS ou à l'IR ?

Dès lors que la société accomplit des actes civils, les associés peuvent choisir une imposition soit à l'IR soit à l'IS<sup>5</sup>.

La société civile à l'IR est dite « semi-transparente »<sup>6</sup>. Concernant les revenus et les plus-values réalisées au sein de la société, les associés sont imposés comme s'ils détenaient directement les actifs immobiliers et mobiliers. Chaque associé est redevable de l'impôt à raison de la quote-part des bénéfices sociaux qui lui revient, que ces bénéfices soient distribués ou capitalisés dans la société<sup>7</sup>.

La société civile à l'IS est dite « opaque ». La société est imposée sur les bénéfices qu'elle réalise dans la catégorie des BIC. Par ailleurs, les associés sont imposés sur les dividendes qu'ils perçoivent.

Dans la majeure partie des situations familiales, l'imposition à l'IR est plus avantageuse, malgré les attraits de l'option à l'IS.



### **Avantages de l'option à l'IS**

L'apport de titres imposés à l'IS à une société à l'IS bénéficie d'un sursis d'imposition des plus-values jusqu'à la cession à titre onéreux des parts<sup>8</sup>. Si les parts reçues en

<sup>2</sup> CGI, art. 150-UB. Société civile à prépondérance immobilière : société à l'IR dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles.

<sup>3</sup> CGI, art. 150-0 A.

<sup>4</sup> CGI, art. 150-U.

<sup>5</sup> La société est soumise de plein droit à l'IS si elle se livre à des opérations commerciales au sens des articles 34 et 35 du CGI : activité de location en meublé, de marchand de biens, de lotisseur, d'intermédiaire immobilier ; location d'un immeuble à usage industriel ou commercial équipé de mobilier et du matériel nécessaires à l'exploitation du locataire...

<sup>6</sup> Sont dites « transparentes » les sociétés immobilières d'attribution.

<sup>7</sup> CGI, art. 8.

<sup>8</sup> CGI, art. 150-0 B.



rémunération de l'apport sont ensuite transmises à titre gratuit, il n'y a pas d'impôt sur les plus-values, la donation effaçant la plus-value en sursis d'imposition.

Certains frais sont déductibles des loyers, comme les droits d'enregistrement et les frais de notaire acquittés lors de l'acquisition.

Les bénéfices de l'exercice sont diminués des amortissements et ils sont imposés aux taux avantageux de 15 % sur ses 38 120 premiers € et de 33 1/3 % au-delà.

En capitalisant les bénéfices au sein d'une société à l'IS, les contribuables les plus fortement imposés à l'ISF peuvent tirer parti du plafonnement et du bouclier fiscal<sup>9</sup>.

Bien que la fiscalité à la sortie soit particulièrement sévère, l'option à l'IS s'impose souvent comme seule solution possible pour constituer un patrimoine immobilier en capitalisant les résultats, plutôt que de subir le taux marginal d'imposition de 40 % appliqué aux revenus fonciers, augmenté des prélèvements sociaux.



### ***Inconvénients de l'option à l'IS***

L'option à l'IS est irrévocable et continue à l'être en cas de mutation gratuite ou onéreuse des parts.

Les droits d'enregistrement sur les apports à société sont plus élevés : 5 % ou 3 %<sup>10</sup> contre 375 € ou 500 € si capital de la société à l'IR est supérieur à 225 000 €.

Les loyers sont imposables même s'ils n'ont pas été payés par le locataire (imposition des loyers échus et non simplement encaissés).

En cas de cession de biens immobiliers inscrits à l'actif du bilan, le montant de la plus-value est augmenté des amortissements pratiqués ; cependant, les dotations aux amortissements ont réduit chaque année le résultat imposable.

La cession des parts de société civile à l'IS ne bénéficie plus, depuis 2004, du régime de faveur des sociétés à prépondérance immobilière : il n'y a pas d'abattement de 10% par année de détention à partir de la cinquième.

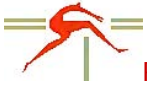
Les parts de sociétés civiles à l'IS sont relativement illiquides, justement à cause de la fiscalité. L'éventuel acquéreur exigera une décote sur le prix de vente.

Après que la société ait été imposée à l'IS, les associés sont imposés sur les dividendes distribués à l'IR, après un abattement de 40 %, ou sur option au prélèvement libératoire.

---

<sup>9</sup> CGI, art. 1<sup>er</sup> : « Les impôts directs payés par un contribuable ne peuvent être supérieurs à 50 % de ses revenus... ».

<sup>10</sup> CGI, art. 726. BOI 7 D-2-08, 26 nov. 2008. 5 % pour les sociétés civiles à prépondérance immobilière ; 3 % pour les autres, avec un abattement de 23 000 €.



## **II. - Société civile à l'IR : solutions qui atténuent l'impôt et décisions qui l'aggravent**

### **1. Impôt sur le revenu**

#### **1°) Solutions qui atténuent l'IR**

##### **Emprunt**

Comme pour une personne physique, lorsqu'une société civile à l'IR contracte un prêt pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de biens immobiliers nus donnés en location, les intérêts de cet emprunt sont déductibles des revenus fonciers<sup>11</sup>.

Un associé peut emprunter personnellement afin de réaliser son apport ou pour acquérir des parts sociales (schéma du capital fort libéré immédiatement). Que le prêt soit contracté par la société ou par l'associé, les intérêts sont déductibles<sup>12</sup>, y compris si c'est la société qui prend en charge le remboursement du prêt contracté personnellement par l'associé, capital et intérêts<sup>13</sup>.

Mais, sauf exception<sup>14</sup>, il est vivement déconseillé à l'associé d'emprunter à titre personnel, car en cas de donation des parts, l'emprunt contracté personnellement n'est pas déductible de la base taxable aux droits de mutation, contrairement à l'emprunt contracté par la société.

##### **Comptes courants d'associés**

Au même titre que les intérêts d'emprunt, les intérêts des comptes courants d'associés sont déductibles des revenus fonciers, dans certaines limites et sous conditions.

Notamment, l'associé doit pouvoir justifier d'une corrélation suffisante entre le montant du compte courant rémunéré et l'importance des sommes utilisées pour la réalisation des dépenses<sup>15</sup>.

Par exemple, les intérêts des comptes courants ne sont pas déductibles lorsque la capacité de financement de la société est largement supérieure au montant des travaux<sup>16</sup>.

---

<sup>11</sup> CGI, art. 31-I-1°-d.

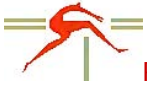
<sup>12</sup> BOI 5 D-3-07, n°97, 5 août 2007. Déductibilité des intérêts pour acquérir des parts : Rép. min. « Baudot », JO Sénat 3 juin 2004, n° 09898.

<sup>13</sup> C. E. (Conseil d'Etat), 26 juill. 1985.

<sup>14</sup> L'exception vise la société créée par des concubins ou partenaires pacsés pour assurer la libre disposition de la résidence principale au survivant, avec recours à la technique du démembrement croisé de parts sociales. Lorsqu'il est contracté par la société, l'emprunt conduit à l'apparition d'un compte courant qui revient aux héritiers de la personne décédée. L'exigibilité du compte courant peut contraindre le survivant à vendre la résidence.

<sup>15</sup> C. E., 10 févr. 1989.

<sup>16</sup> C. E., 8 juill. 1988.



## 2. Impôt sur la plus-value

Qu'une personne cède un actif détenu directement ou par l'intermédiaire d'une société civile à l'IR, l'impôt sur la plus-value de cession est le même.

Plutôt que de céder les actifs, les associés ont la possibilité de vendre les parts sociales<sup>17</sup>. Le prix de cession est donné par l'actif net actuel, c'est-à-dire les capitaux propres auxquels on ajoute les plus-values latentes. Le prix d'acquisition est égal à la valeur nominale des parts<sup>18</sup>.

### 1° Solutions qui atténuent l'impôt sur la plus-value



#### *Société à prépondérance immobilière*

Concernant l'impôt sur la plus-value constatée sur la cession des parts, la société à prépondérance immobilière<sup>19</sup> est plus avantageuse que celle qui ne l'est pas :

- lorsque la société n'est pas à prépondérance immobilière, la taxation de la plus-value est de 30,1 %, sans abattement pour durée de détention<sup>20</sup> ;
- lorsque la société est à prépondérance immobilière, le cédant bénéficie de l'abattement de 10 % par année de détention des parts au-delà de la cinquième ; la plus-value réalisée est exonérée après quinze ans de détention des parts.

Ainsi, selon le délai de détention et l'importance de la plus-value, il peut être plus avantageux de vendre les parts plutôt que de faire vendre par la société un immeuble qu'elle a acquis récemment.

#### **Exemple**

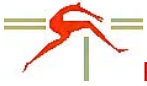
Monsieur détient les parts d'une société civile depuis plus de 15 ans. La société a cédé des titres et acquis un immeuble valant 1 000 il y a 4 ans. La société est à prépondérance immobilière (plus de 3 ans). Aujourd'hui l'immeuble vaut 1 200. Si la cession porte sur l'immeuble, la plus-value imposable au taux de 28,1 % (16 % + 12,1 %) est de 200. Si la cession porte sur les parts détenues depuis plus de 15 ans, la plus-value est exonérée.

<sup>17</sup> Pour assurer la liquidité des parts, il est recommandé de détenir un bien immobilier homogène par société.

<sup>18</sup> Lorsque les parts ont été achetées, le prix d'acquisition est celui effectivement payé par l'acquéreur. Lorsque les parts ont été acquises à titre gratuit, par donation ou succession, le prix d'acquisition est égal à la valeur retenue pour les droits de mutation à titre gratuit.

<sup>19</sup> CGI, art. 150 UB. Concernant les plus-values, « sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeuble... Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession ».

<sup>20</sup> CGI, art. 150-0 D bis et 150-0 D ter. L'abattement progressif d'un tiers de la plus-value imposable par année de détention, à partir de la 6<sup>ème</sup> année est réservé aux entreprises opérationnelles.



## **Compte courant**

Lorsque des parts sont cédées à titre onéreux, le prix de vente est généralement fixé en tenant compte de l'actif net réel de la société (capitaux propres + plus-values latentes) et du montant des comptes courants<sup>21</sup>.

La part du prix correspondant aux comptes courants n'est pas imposable, sous réserve que l'associé puisse justifier l'existence de sa créance<sup>22</sup>. Seule la fraction du prix de cession correspondant au transfert des parts sociales est retenue pour le calcul de la plus-value<sup>23</sup>.

## **2° Décisions qui aggravent l'impôt sur la plus-value**



### **Capital social faible ou fort non libéré**

Plus le capital est faible, plus le prix d'acquisition des parts est faible et plus la plus-value de cession est potentiellement importante.

Mais si la vente des parts concerne une société civile à prépondérance immobilière, la plus-value est exonérée après quinze ans de détention.

Pour le capital fort libéré progressivement, lorsque le capital est libéré avant la cession la plus-value est calculée comme si le capital avait été libéré à l'origine. Mais si les parts souscrites ne sont pas libérées au moment de leur cession, le prix d'acquisition à retenir est la valeur nominale des parts<sup>24</sup> ; si la charge de libération du capital est transférée sur le cessionnaire, cette charge est à ajouter au prix de cession.



### **Comptabilisation des amortissements**

Pour une société civile à l'IR, il est possible de comptabiliser les amortissements des immeubles. Cette pratique n'a pas d'incidence fiscale en cas de cession de l'immeuble par la société ; il en est autrement en cas de cession des parts.

Les amortissements sont une charge ; ils diminuent le montant du bénéfice et donc celui des comptes courants. Or, le compte courant n'est pas pris en compte dans le prix de cession des parts pour le calcul de la plus-value<sup>25</sup>.

---

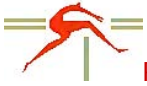
<sup>21</sup> La cession des parts n'entraîne pas cession du compte courant ; seule une convention séparée entre le cédant et le cessionnaire emporte transfert du compte courant au nom du nouvel associé.

<sup>22</sup> Rép. min. Ducout, JOAN 2 août 1999, n° 25 882.

<sup>23</sup> La non prise en compte des comptes courants dans le prix de cession se justifie par le fait qu'ils proviennent de sommes qui ont déjà été imposées.

<sup>24</sup> Rép. min. « Dhaille », JOAN, 2 oct. 1989, n° 12637. Rép. min. « Dubernard », JOAN, 3 juill. 1995, n° 20321.

<sup>25</sup> Doc. adm. 8 M-2111-18, 1<sup>er</sup> déc. 1995.



La comptabilisation des amortissements augmente le montant de la plus-value. Elle présente d'autres inconvénients, notamment elle réduit le montant des bénéfices susceptibles d'être distribués.

### Exemple

Pour acquérir un immeuble locatif de 500 000 €, une société civile au capital de 100 000 € contracte un prêt in fine de 400 000 € sur 10 ans à 4 % l'an.

La rentabilité nette annuelle de l'immeuble est de 3,2 % (loyers nets : 16 000 € ; intérêts d'emprunts : 16 000 €, résultats 10 premières années : 0 €).

Le taux d'amortissement est de 2,5 % par an.

Dix ans plus tard (N+10), l'immeuble vaut 800 000 €.

Les associés apportent 400 000 € en compte courant pour rembourser le capital emprunté, les intérêts ayant été payés chaque année. Les parts sont ensuite cédées.

Quel est le montant de la plus-value ?

Les comptes s'établissent comme suit, selon que les amortissements ont été comptabilisés ou non.

Bilan ouverture			
Actif		Passif	
Construction	500 K€	Capital	100 K€
		Emprunt	400 K€
	<u>500 K€</u>		<u>500 K€</u>

#### 1) Sans amortissements

Bilan N + 10			
Actif		Passif	
Construction	500 K€	Capital	100 K€
		Comptes courants	400 K€
	<u>500 K€</u>		<u>500 K€</u>

Prix total de cession : 800 K€ (valeur vénale de l'immeuble)

Prix de cession fiscale des parts :  $800 - 400 = 400$  K€.

Prix de cession du compte courant : 400 K€. La part du prix correspondant aux comptes courants n'est pas imposable.

Prix d'acquisition = 100 K€.

Plus-value imposable =  $400 - 100 = 300$  K€.

#### 2) Avec amortissements

Bilan N + 10					
Actif			Passif		
	Brut	Amortis.	Net		
Construction	500 K€	125 K€	375 K€	Capital	100 K€
				Comptes courants	275 K€
			<u>375 K€</u>		<u>375 K€</u>

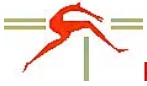
Prix de cession fiscale des parts :  $800 - 275 = 525$  K€.

Prix de cession du compte courant, non imposable : 275 K€.

Prix d'acquisition = 100 K€.

Plus-value imposable =  $525 - 100 = 425$  K€.

La plus-value est plus importante lorsque les amortissements sont comptabilisés (425 000 € au lieu de 300 000 €). Il en est de même pour les droits d'enregistrement, la cession du compte courant étant soumise au droit fixe de 375 € ou 500 €.



## **Transmission à titre gratuit des parts longtemps après la création de la société**

La transmission à titre gratuit des parts sociales n'est guère favorable pour l'impôt sur les plus-values en cas de cession ultérieure des actifs détenus par la société.

En principe, les mutations à titre gratuit effacent les plus-values<sup>26</sup>.

Lorsque des parts sociales ont été acquises par donation ou succession et que le gérant vend un actif de la société, le prix de revient pour le calcul de la plus-value est égal à la valeur de l'actif au jour de son entrée dans la société et non au jour de la transmission à titre gratuit des parts.

La donation de parts n'efface pas la plus-value des actifs détenus par la société.

### **Exemple**

#### **• Détention en direct**

Monsieur achète un immeuble 100.  
Plus tard, il le donne à sa fille. L'immeuble vaut alors 150.  
Plus tard, la fille vend l'immeuble 200.

Montant de la plus-value :  $200 - 150 = 50$ .

La donation par le père a effacé la plus-value.

#### **• Détention de l'immeuble par la société civile**

Monsieur crée une société civile qui acquiert un immeuble au prix de 100.  
Plus tard, il donne les parts de la société à sa fille (la donation ne peut pas porter sur l'immeuble détenu par la société). Les parts valent alors 150.  
Plus tard, la fille vend l'immeuble (et non les parts) pour 200.

Montant de la plus-value :  $200 - 100 = 100$ .

La donation des parts n'a pas effacé la plus-value relative à l'immeuble.

Dans cette situation, il faut vendre les parts - la plus-value est alors de 50 - mais il parvient parfois impossible de trouver un acquéreur.

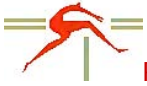
Cet inconvénient est évité en rapprochant les opérations d'acquisition (ou d'apport à société) et de donation<sup>27</sup>.

### **3. Droits d'enregistrement sur cession de parts**

<sup>26</sup> CGI, art. 150-0 D.

<sup>27</sup> Dans la plupart des situations, il est fiscalement préférable de donner puis de faire apporter à la société : les droits de mutation à titre gratuits sont dus, mais la donation a effacé la plus-value de l'apport. La chronologie inverse – apporter puis donner – conduit à deux impositions : celle de la plus-value d'apport, puis celle de la donation.





La cession de parts sociales est soumise aux droits d'enregistrement proportionnels de 5 % pour les sociétés à prépondérance immobilière ou de 3 % pour les autres, avec un abattement de 23 000 € calculé à proportion du nombre de parts cédées sur le nombre total de parts de la société<sup>28</sup>. Ils sont à la charge de l'acquéreur.

## 1° Solution pour atténuer les droits d'enregistrement



### *Capital faible et compte courant*

La cession à titre onéreux de parts est soumise aux droits d'enregistrement proportionnels de 5 % ou 3 %, alors que celle du compte courant ne supporte que le droit fixe de 375 € ou 500 €. Un capital faible minimise les droits d'enregistrement.

## 2° Décision aggravant les droits d'enregistrement



### *Capital fort*

Plus la valeur du capital cédé est élevée, plus les droits d'enregistrement proportionnels sont importants.

## 4. Droits de mutation à titre gratuit

### 1° Solutions pour atténuer les droits de mutation à titre gratuit



### *Capital faible*

En donnant des parts d'une société à capital faible peu de temps après la création de la société, avant que les actifs aient acquis une plus-value, la base taxable aux droits de mutation est faible voire nulle.

#### **Exemple**

Monsieur, 65 ans, souhaite transmettre un immeuble valant 1 million € à ses deux enfants.

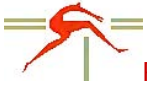
S'il donne directement l'immeuble, les droits de mutation s'élèvent à 66 959 €<sup>29</sup>. S'il apporte l'immeuble à une société au capital de 300 000 € et qu'il donne les parts, la base taxable est de 300 000 € et les droits de mutation sont nuls après application de l'abattement en ligne directe.



### *Emprunt contracté par la société*

<sup>28</sup> CGI, art 726. BOI 7 D-2-08, 26 nov. 2008. Concernant les droits d'enregistrement, « est à prépondérance immobilière la personne morale ... dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales ... elles-mêmes à prépondérance immobilière... ».

<sup>29</sup> (Part revenant à chaque enfant : 500 000 €) – (abattement en ligne directe à déduire : 156 359 € = (net taxable : 343 641 €). (Droits avant réduction : 66 959 €) – (réduction pour donation : 33 479 €) = (droits dus par enfant : 33 479 €). Total des droits pour les deux enfants : 66 959 €.



En cas de donation de parts sociales, les emprunts contractés par la société sont déductibles de la base taxable aux droits de mutation, sans aucune condition.

En cas de donation de biens grevés de dettes, l'emprunt contracté personnellement est également déductible<sup>30</sup>, mais sous plusieurs conditions, notamment deux qui sont rarement respectées :

- la dette doit être mise à la charge du donataire dans l'acte de donation et celui-ci doit démontrer qu'il en a supporté le paiement effectif, ce qui exclut les enfants mineurs ;
- la prise en charge par le donataire doit être notifiée au créancier.



### ***Emprunt amortissable, plutôt qu'in fine***

Les montants des intérêts d'un crédit amortissable (à annuités constantes) sont moins élevés que ceux d'un crédit in fine.

Si les résultats sont capitalisés en réserves, la société civile ayant contracté un prêt amortissable détiendra à terme un poste de réserves plus élevé et un compte courant moins élevé que si elle avait contracté un prêt in fine.

Or, les réserves peuvent en partie être transmises aux enfants en exonération de droits de mutation par une clause de répartition inégalitaire du dividende.

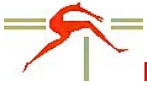
#### **Exemple**

Pour acquérir un immeuble valant 1 000 000 €, une société civile à capital de 300 000 € emprunte 700 000 € à 4 % l'an sur 15 ans et acquiert l'immeuble locatif de 1 000 000 € ayant une rentabilité nette annuelle de 4 %. Après 15 ans, les réserves sont de 368 000 € pour le crédit amortissable et 180 000 € pour le crédit in fine.

<b>Crédit amortissable</b>			
	ACTIF	PASSIF	
Immeuble	1 000 000 €	Capital	300 000 €
		Réserves	368 000 €
		Compte courant	332 000 €
Trésorerie	0 €	Emprunt	0 €
	<u>1 000 000 €</u>		<u>1 000 000 €</u>

<b>Crédit in fine</b>			
	ACTIF	PASSIF	
Immeuble	1 000 000 €	Capital	300 000 €
		Réserves	180 000 €
		Compte courant	520 000 €
Trésorerie	0 €	Emprunt	0 €
	<u>1 000 000 €</u>		<u>1 000 000 €</u>

<sup>30</sup> CGI, art. 776 bis.



Par ailleurs, le compte courant est pleinement imposable à l'ISF et aux droits de mutation, alors qu'une décote est applicable sur la valeur des parts.



### ***Affectation des bénéfices en réserves facultatives « nus-proprétaires »***

C'est l'usufruitier qui décide de l'affectation du résultat, sauf clause contraire<sup>31</sup>.

En affectant une partie des bénéfices en réserves appartenant aux nus-proprétaires et en décidant une distribution de dividende par prélèvement sur ces réserves, les parents usufruitiers transmettent ainsi un patrimoine en franchise de droits de mutation<sup>32</sup>.



### ***Clause de partage inégal du dividende et pertes***

Le partage des bénéfices et des pertes est proportionnel à la part de chaque associé dans le capital, sauf clause statutaire contraire<sup>33</sup>. La seule limite est que la clause de répartition ne peut pas attribuer l'intégralité des bénéfices à un associé ou l'exonérer de la totalité des pertes ; ou priver un associé de tous les bénéfices, ou lui affecter la totalité des pertes.

Bien rédigée, une clause de répartition inégale des bénéfices et des pertes peut permettre aux parents de transférer un patrimoine au profit des enfants associés, et ce sans droits de mutation<sup>34</sup>.



### ***Donation en nue-propriété***

Pour optimiser la transmission, il est intéressant de transmettre de son vivant la nue-propriété des parts et à se réserver l'usufruit. La valeur fiscale de la nue-propriété transmise étant égale à une quote-part de la pleine propriété, cette quote-part variant selon l'âge de l'usufruitier<sup>35</sup>, la base taxable aux droits de mutation est réduite.



### ***Paiement de l'impôt sur les plus-values par l'usufruitier***

Lorsque le démembrement porte directement sur un immeuble et que celui-ci est vendu, l'impôt sur la plus-value est dû obligatoirement par le nu-proprétaire.

Lorsque le démembrement porte sur un portefeuille de valeurs mobilières, l'impôt sur la plus-value de cession est dû par le nu-proprétaire, sauf si le démembrement résulte d'une succession<sup>36</sup>. Dans cette situation seulement, la plus-value peut être imposée au nom de l'usufruitier. Mais cette option est irrévocable.

La société civile offre plus de souplesse. Usufruitier et nu-proprétaire peuvent choisir

---

<sup>31</sup> C. civ., art. 1844.

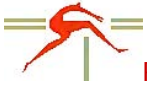
<sup>32</sup> Confer Revue Française de Comptabilité, juin 2009, n° 42 : « Démembrement de titres sociaux et dividendes ».

<sup>33</sup> C. civ., art. 1844-1.

<sup>34</sup> Exemple : décision de répartir le dividende au prorata du capital (enfants nus-proprétaires) et les pertes au prorata des droits de vote (les parents).

<sup>35</sup> CGI, art. 669.

<sup>36</sup> BOI 5 C-1-01 du 13 juin 2001.



chaque année la répartition de l'impôt qu'ils désirent, par une convention conclue avant la clôture de l'exercice<sup>37</sup>.

La prise en charge de l'impôt sur la plus-value par l'usufruitier à la place du nu-proprétaire équivaut à un transfert de patrimoine en franchise de droits au profit de ce dernier.



### ***Abattement pour illiquidité***

Les parts de société civile n'étant pas cotées en bourse, la valeur imposable aux droits de mutation doit faire l'objet d'une déclaration estimative<sup>38</sup> et le montant de l'actif social n'est que l'un des éléments d'appréciation<sup>39</sup>.

Il est souvent cité un abattement pour illiquidité de 10 à 20% de la base taxable. La décote sera plus proche de 20 % si les statuts comportent par exemple des clauses d'agrément qui attribuent au seul gérant les pouvoirs d'empêcher la sortie d'un associé.

Cet abattement est également admis pour le calcul de l'ISF.

## **2° Décisions aggravant les droits de mutation**



### ***Capital fort libéré immédiatement et recours à l'emprunt***

Lorsque les fondateurs choisissent un capital fort libéré immédiatement, ce sont eux qui empruntent personnellement, et non la société.

En cas de donation des parts, l'emprunt contracté personnellement n'est pas déductible de la base taxable aux droits de mutation.



### ***Compte courant***

Lorsque la société a souscrit un emprunt et que les parts sont transmises par donation ou par succession, l'emprunt est déductible de la base taxable aux droits de mutation.

Ce n'est pas le cas du compte courant, dont il est parfois impossible d'éviter la formation. Celui-ci est pleinement imposable aux droits de mutation, sans abattement pour illiquidité.



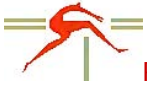
### ***Comptabilisation des amortissements***

A première vue, la comptabilisation des amortissements permet de réduire les droits de mutation : elle réduit l'importance des bénéfices et ainsi, celle des comptes courants qui sont pleinement imposables aux droits de mutation, sans abattement pour illiquidité. Mais par ailleurs, les amortissements réduisent le résultat qui peut être affecté en réserves distribuables au profit des enfants, sans droit de mutation.

<sup>37</sup> BOI, 4 F-2-99, 17 nov. 1999.

<sup>38</sup> CGI, art. 758.

<sup>39</sup> Cass. com., 21 oct. 1997.



## 5. Impôt de solidarité sur la fortune

### 1° Solutions pour atténuer l'ISF

#### **Abattement pour illiquidité**

Comme pour les droits de mutation, il est admis un abattement pour illiquidité de 10 à 20% de la base taxable à l'ISF.

### 2° Décisions aggravant l'ISF

#### **Compte courant**

L'abattement pour illiquidité n'est pas applicable aux comptes courants d'associés.

#### **Démembrement de propriété, avec usufruit « en dehors »**

Sauf exceptions, lorsqu'un bien est démembre, c'est l'usufruitier qui est redevable de l'ISF sur la valeur de la pleine propriété<sup>40</sup>.

Le schéma qui consiste à n'apporter que la nue-propriété d'actifs à la société et à donner les parts à ses enfants conduit à une double imposition à l'ISF, dès lors que le donateur et le donataire sont taxables :

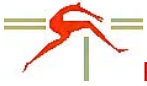
- celle des parents ; propriétaires de l'usufruit d'actifs, ils paient l'ISF sur l'évaluation de la pleine propriété ;
- celle des enfants majeurs<sup>41</sup> ; pleins propriétaires de parts sociales, ils paient également l'ISF sur l'évaluation de la nue-propriété<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> CGI, art. 885 G.

<sup>41</sup> CGI, art. 885 E. Si les enfants sont majeurs, ceux-ci sont imposés distinctement à l'ISF, même s'ils sont rattachés au foyer fiscal des parents pour le paiement de l'impôt sur le revenu.

<sup>42</sup> Rép. min. Alphantéry, JOAN 25 fév. 1991. Doc adm 7 S-3212 n° 47.



**Solutions pour atténuer l'impôt**



**Décisions aggravant l'impôt**

	Impôt sur le revenu	Impôt sur les plus-values	Droits d'enregistrement	Droits de mutation à titre gratuit	ISF
Capital faible					
Capital fort					
Réserves					
Emprunt					
Comptes courants					
Amortissements					
Répartition inégale du dividende					

La société civile à l'IR est riche de possibilités pour optimiser la fiscalité, surtout les droits de mutation... à condition de tenir une comptabilité.

Si elle n'est pas obligatoire<sup>43</sup>, la tenue d'une comptabilité s'avère indispensable pour choisir les options les mieux appropriées aux objectifs visés. Elle se recommande fortement pour d'autres raisons :

- répondre à l'obligation d'information des associés sur l'activité et les résultats de la société ;
- informer les tiers : futur associé, établissement de crédit, notaire en cas de succession, administration fiscale ;
- établir la preuve de non fictivité de la société au sens de l'administration fiscale ;
- garder trace des évènements qui jalonnent la vie de la société : cession de parts, décès d'un associé...

<sup>43</sup> C. civ., art. 1856.