

FISCAL

Levée d'option de crédit-bail par une SCI : l'imposition de la plus-value dépend de la qualité de l'associé

Inf. 11

Les juges du fond ayant rendu deux décisions opposées en 2023, le Conseil d'État a mis fin à cette divergence de position.



Géraldine Pommery,
directeur du département
Entreprises Unofi

Lorsqu'une société civile immobilière, non assujettie à l'impôt sur les sociétés, finance l'acquisition d'un immeuble locatif au moyen d'un crédit-bail, elle exerce pendant toute la durée du contrat une activité de sous-location, imposable dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC). Quand la SCI lève l'option d'achat au terme du contrat, devenant propriétaire de l'immeuble, les loyers perçus procèdent alors d'une activité de location directe de son bien, imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Il en résulte un « transfert » de l'immeuble du patrimoine professionnel affecté à l'activité non commerciale, au patrimoine privé, générant une plus-value imposable égale à la différence entre la valeur vénale de l'immeuble au moment de la levée d'option et son prix de revient fiscal; cette plus-value est intégralement à court terme et immédiatement imposable (BOI-BNC-BASE-30-10 n°s 350 à 380). Mais qu'en est-il lorsque l'un au moins des associés est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés ?

Dans un premier temps, la cour administrative d'appel de Versailles (CAA Versailles 9-2-2023 n° 20VE02886), a considéré que la SCI avait une personnalité fiscale propre, puisque c'est à son niveau que se détermine globalement le résultat, certes imposable

chez les associés pour la part de bénéfices correspondant à leurs droits dans la société, conformément aux dispositions de l'article 218 bis du CGI. De sorte que l'imposition de la plus-value dégagée par la SCI devait s'effectuer chez tous les associés, indépendamment de leur régime fiscal.

// Une divergence parfaitement représentative de l'opposition des règles d'imposition //

Dans un second temps, la cour administrative d'appel de Nantes (CAA Nantes 28-11-2023 n° 22NT01088) a, sur un cas similaire, fait une application littérale des dispositions de l'article 238 bis K du CGI, considérant que « la part de bénéfice correspondant à ces droits [de la société à l'IS dans la SCI] est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits ». Ainsi, la levée d'option du contrat de crédit-bail par la SCI n'engendrant aucun changement de régime fiscal pour

l'associé à l'IS, il n'y avait pas lieu de le taxer sur sa quote-part.

Ces deux positions des juridictions du fond étaient parfaitement représentatives de l'opposition des règles d'imposition :

– La cour de Versailles s'est fondée sur les règles d'imposition de la SCI elle-même, liées à l'activité que cette dernière exerce, et donc à son changement d'activité et de catégorie de revenus (de BNC à revenus fonciers);

– La cour de Nantes s'est, quant à elle, fondée sur celles de l'associé, assujetti à l'impôt sur les sociétés, de la SCI, c'est-à-dire aux normes « IS-BIC » applicables quelle que soit l'activité exercée par la société.

Le Conseil d'État a donc tranché, en suivant le raisonnement de la cour d'appel de Nantes : s'il est incontesté que la levée d'option d'achat a entraîné une mutation d'activité de la SCI, et par là même un changement de catégorie de revenus imposables à l'impôt sur le revenu, la plus-value ainsi générée ne concerne que les « associés patrimoniaux », à l'exclusion des associés relevant de l'impôt sur les sociétés (CE 26-4-2024 n° 472855).

À noter que les associés personnes physiques auraient pu éviter l'imposition de la plus-value si la SCI avait opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés avant l'échéance du contrat.

UNOFI