

UNE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE, COMBIEN DE REDEVABLES ?

Les compléments d'imposition notifiés à une société civile immobilière soumise au régime fiscal des sociétés de personnes au titre de la réalisation d'une plus-value immobilière ne peuvent être mis en recouvrement qu'aux noms des associés soumis à l'impôt sur le revenu présents à la date de cession de l'immeuble, seuls redevables légaux des impositions.

LES FAITS

A l'issue d'une vérification de comptabilité, une SCI reçoit une proposition de rectification portant sur l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value de cession de son bien immobilier dû par ses associés personnes physiques. Les suppléments d'imposition sont mis à la charge de la SCI par un avis de mise en recouvrement émis à son nom. Considérant que l'administration n'était pas fondée à lui adresser l'avis de mise en recouvrement de sommes dues par ses associés au titre d'une plus-value immobilière, la SCI conteste les redressements. Déboutée en appel au motif qu'elle serait tenue à une obligation au paiement de l'impôt sur le revenu au même titre que ses associés, la SCI porte l'affaire devant le Conseil d'Etat.

LA SCI VERSE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE DANS LE MOIS DE LA CESSION DE L'IMMEUBLE

La plus-value réalisée par une SCI soumise au régime des sociétés de personnes est calculée à son niveau mais l'impôt est dû par chaque associé présent à la date de cession de l'immeuble au prorata de ses droits sociaux. L'impôt est versé par la société dans le mois de la cession de l'immeuble, ce versement étant libératoire pour les associés, lors du dépôt d'une déclaration n°2048-IMM.

SEULS LES ASSOCIÉS PAIENT LES COMPLÈMENTS D'IMPÔT

En cas de redressement, l'avis de mise en recouvrement doit-il être adressé à la SCI qui a initialement acquitté

l'impôt de plus-value ou aux associés en leur qualité de redevables légaux de l'impôt ? A cette question, le Conseil d'Etat répond clairement que l'administration ne peut mettre en recouvrement d'éventuels compléments d'imposition qu'au nom des associés présents à la date de cession de l'immeuble (CE 11 avril 2018 n°409827, SCI Vanves Solférino).

Cette solution nous paraît évidente. En effet, l'article 150 VF du CGI, selon lequel l'impôt acquitté par la société de personnes est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière, constitue une modalité particulière de recouvrement, et ne rend pas cette dernière redevable légal de l'impôt. En outre, contrairement à ce que soutenait la Cour administrative d'appel, qui avait bien relevé

que les associés étaient les seuls redevables légaux des impositions, l'article 150 VF du CGI n'établit pas de solidarité entre la société et ses associés personnes physiques.

Cette solution ne vaut que pour l'impôt sur le revenu et ne pourra pas être étendue au prélèvement de l'article 244 bis A du CGI. Dans ce cas, c'est bien la société qui est redevable légal du prélèvement à proportion du capital détenu par ses associés non-résidents. Une même plus-value immobilière peut ainsi générer des impositions dont les redevables légaux sont différents.



HERALD
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legenre
Avocat

Crédit Photo | PxHere



**SCI
PLUS-VALUE
REDRESSEMENT**