La cession de parts de SCI

Description

Si vous êtes associé d'une Société civile immobilière (SCI) et que vous envisagez de quitter votre société ou de planifier votre succession, il est essentiel d'effectuer une cession de parts sociales de la SCI. Ce choix peut arriver pour plusieurs raisons. Quoiqu'il en soit, la cession de parts sociales en SCI doit respecter une certaine procédure. Aujourd'hui, il est possible de réaliser une cession de parts sociales en ligne par le gérant d'une SCI.

Cession de parts sociales de SCI en ligne

Pourquoi faire une cession de parts sociales ?

La Société Civile Immobilière une structure juridique dédiée à la gestion collective de biens fonciers. Comme toute société, la SCI est divisée en parts sociales détenues par plusieurs associés qui ont la possibilité de les céder.

Définition

Pour rappel, une SCI est une société civile immobilière. C'est une forme juridique qui permet à plusieurs personnes de s'associer pour **détenir et gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers**. Elle offre une structure légale pour la propriété et la gestion collective de biens fonciers.

En règle générale, la SCI est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR), ce qui signifie que les associés sont responsables du paiement de l'impôt sur les bénéfices en fonction de leur part respective du capital social. Cependant, il est envisageable d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) au sein d'une SCI. Ce choix d'imposition a nécessairement des répercussions sur le calcul de la plus-value lors de la cession de parts de la SCI.

Distinction entre donation ou cession

La donation consiste en une cession à titre gratuit des droits sociaux détenus par un associé de son vivant (donateur). Dans la plupart des cas, la donation de parts d'une SCI s'effectue dans le but de **transmettre un patrimoine**.

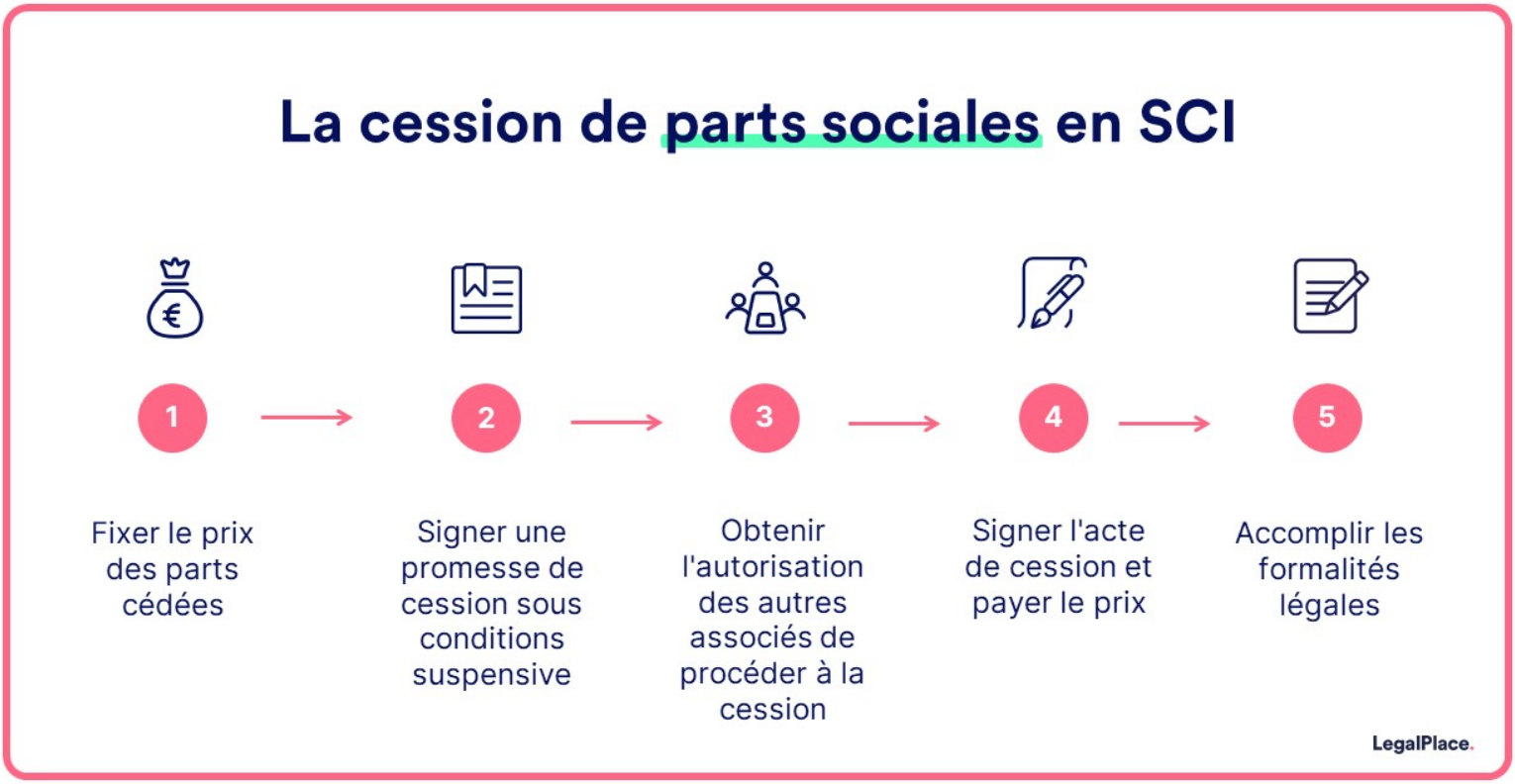
© 2023 LEGALPLACE SAS

A l’inverse, cession consiste à vendre ses parts sociales, dont à titre onéreux. Cette opération permet à un associé de quitter la SCI ou à un tiers d’entrer en tant que nouvel associé.

Qu’il s’agisse d’une vente ou d’une donation de parts de SCI, les étapes de cession de parts sociales seront sensiblement les mêmes.

Quelle est la procédure à suivre pour céder ses parts en SCI ?

1. Evaluation financière des parts cédées ;
2. L’obtention de l’accord des associés ;
3. Signer l’acte de cession ;
4. Effectuer les formalités légales requises ;
5. Modifier les statuts de la SCI.



Etape 1 : Evaluation des parts sociales cédées

© 2023 LEGALPLACE SAS

En général, le montant de la cession est déterminé librement par l'acheteur et le vendeur des parts de la SCI. Cependant, il est important de noter que la loi et l'administration fiscale imposent que le prix soit établi conformément à des critères objectifs.

Notre conseil pour calculer la valeur des parts sociales d'une société civile immobilière, il vous faut simplement utiliser la formule suivante :

Prix d'une part sociale = (Valeur du bien immobilier + Trésorerie sur le compte bancaire de la SCI – Dettes de la SCI (fournisseurs, intérêts, frais d'entretien, etc.)) / Nombre de parts sociales.

Sur cette base, les parties peuvent bien-entendu **librement négocier une hausse ou une baisse du prix de la cession**, de la même manière qu'en cas de négociation du prix d'un bien immobilier.

La jurisprudence est d'avis qu'il est crucial que le montant de la cession ne soit ni insignifiant ni dérisoire. En cas de non-respect de cette condition, la partie lésée a le droit de demander l'annulation du contrat.

Si un accord sur le prix n'est pas atteint entre les parties, elles peuvent confier la détermination du montant à un expert. Afin d'assurer son impartialité, l'expert ne doit être soumis à aucune influence de l'une des parties.

Il est également possible de prévoir un prix symbolique lorsque l'expert déclare les parts sociales sans valeur, ou lorsque la cession est assortie de contreparties suffisantes de la part du cessionnaire, comme la prise en charge du passif.

Etape 2 : L'obtention de l'accord des associés

En principe, en application de la clause d'agrément figurant dans les statuts de la SCI, une cession de parts de SCI **doit être agréée par l'unanimité des associés de la SCI**, consultés en assemblée générale.

Il faut savoir que la cession de parts sociales est soumise à des régulations strictes. Ceci est particulièrement vrai pour la cession de parts de SCI à des individus externes à la société, étant strictement encadrée par la loi. Dans ce contexte, l'opération est soumise à la procédure d'agrément.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Bon à savoir : la cession à des ascendants ou descendants du cédant est libre et non soumise à agrément, sauf si les statuts le prévoient.

En général, la procédure d'agrément respecte les étapes suivantes :

1. Notification de l'intention du cédant aux autres associés ainsi qu'à la gérance de la SCI : cette notification devra comporter les informations nécessaires sur l'identité de l'acquéreur pressenti, le prix de cession, les conditions de la cession. La notification peut déclencher un droit de préemption prévu dans les statuts ou encore dans un pacte d'associés ;
2. Convocation de l'AGE par le gérant ;
3. Réunion de l'AGE qui se prononce sur l'agrément.

Etape 3 : signer l'acte de cession

La cession de parts sociales devra être constatée par un **acte écrit**, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil. Il peut s'agir :

- **D'un** acte sous seing privé : il est nécessaire de prévoir un exemplaire par partie, ainsi que 2 exemplaires destinés respectivement à l'enregistrement de la cession et au greffe du Tribunal de commerce.
- **D'un acte notarié** : la cession doit obligatoirement être constatée par acte notarié lorsqu'elle est réalisée entre époux associés ou lorsqu'elle est réalisée à l'étranger

L'écrit est indispensable afin d'apporter la preuve de la cession dont le prix est supérieur à 1 500€.

Pour assurer sa validité, l'acte de cession doit inclure plusieurs mentions obligatoires, telles que :

- Le nom du cédant, du cessionnaire et de la société ;
- Le nombre de parts cédées ;
- Le prix unitaire ;
- Les modalités de paiement ;
- L'agrément des associés.

Etape 4 : effectuer les formalités légales requises

© 2023 LEGALPLACE SAS

Dans le cadre d'une cession de parts sociales au sein d'une SCI, trois étapes clés assurent la validité et la reconnaissance de la transaction :

1. Opposabilité de la cession à la SCI **:** Pour rendre la cession opposable à la SCI, plusieurs méthodes sont possibles, telles que la signification par acte d'huissier, l'acceptation de la cession par la SCI via un acte authentique, ou le transfert sur les registres de la société, qui doivent être conservés au siège social. En l'absence de cette formalité, l'acquéreur ne peut se prévaloir de sa qualité d'associé auprès de la SCI.
2. Opposabilité de la cession aux tiers : Une fois la cession rendue opposable à la société, des formalités spécifiques sont nécessaires pour informer les tiers. La procédure varie en fonction de la modification ou non d'associé. Si la cession ne modifie pas la composition des associés, une copie authentique de l'acte de cession notarié ou un original de l'acte sous seing privé doit être déposé au greffe du Tribunal de commerce. En cas de changement d'associé, la modification des statuts et les démarches afférentes sont requises.

Etape 5 : Modifier les statuts de la SCI

La modification des statuts de la SCI est une procédure contraignante qui implique de suivre un certain nombre d'étapes :

1. Vote de la modification au cours d'une assemblée générale
2. Rédaction d'un procès-verbal d'assemblée générale de SCI
3. Modification des statuts
4. Publication d'un avis de modification dans un journal d'annonces légales
5. Envoi d'une demande d'inscription modificative au RCS auprès du greffe du Tribunal de commerce

Zoom : la procédure de cession de parts sociales d'une SCI étant relativement complexe, il est souvent recommandé de recourir aux services d'un professionnel tel que LegalPlace pour céder vos parts sociales. Notre équipe s'occupe de l'ensemble des formalités, de la modification des statuts de votre SCI à l'accomplissement des formalités de publicité. Pour ce faire, il vous suffit de compléter un questionnaire en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives requises.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Il est nécessaire d'enregistrer l'acte de cession de parts sociales d'une SCI **dans un délai d'un mois** à partir de sa signature, auprès du Service des Impôts des Entreprises (SIE) relevant du territoire du cédant ou du cessionnaire. Ensuite, la cession de ces parts est soumise à un dépôt de formalités auprès du greffe duTribunal de commerce.

Quels sont les droits et obligations du cessionnaire des parts sociales de SCI ?

L'acquéreur des parts sociales de la SCI devient en principe un associé à part entière de la SCI, sauf en cas d'acquisition de parts démembrées, auquel cas il jouira des droits d'usufruitier ou de nu-propriétaire, selon le cas.

En effet, l'accord des volontés des parties entraîne le transfert de la propriété des parts sociales de la SCI au cessionnaire.

Ce transfert de propriété fait naître des droits et des obligations pour le cessionnaire.

Les droits

Le cessionnaire a **droit à l'intégralité des dividendes attachés à ses parts sociales.** Ces dividendes lui seront normalement distribués lors de la prochaine AGO annuelle, sauf si le contrat de cession de parts sociales prévoit une répartition différente des distributions de dividendes.

Le cessionnaire peut également bénéficier de la protection d'une clause de garantie de passif et d'actif contenue dans l'acte de cession. Par cette clause, le cédant s'engage à prendre en charge l'ensemble du passif ou les éventuelles dépréciations d'actifs qui ne seraient pas mentionnées dans les documents comptables arrêtés au jour de la cession, et qui auraient une origine antérieure.

La rédaction de la clause détermine l'étendue de l'engagement du cédant. Elle est fréquemment prévue dans l'acte de cession lorsque la cession a pour effet de céder le contrôle de la SCI au cessionnaire.

En général, une telle garantie est assortie d'un montant plafonné, au delà duquel la responsabilité du vendeur ne peut plus être mise en jeu.

En cas de non respect de cette clause par le cédant, sa responsabilité contractuelle peut être engagée, et le cessionnaire peut prétendre à des dommages-intérêts

© 2023 LEGALPLACE SAS

déterminés par le contrat.

Les obligations

L'acquéreur, en qualité de nouvel associé de la SCI, devra supporter les obligations afférentes à son nouveau titre. Il sera principalement tenu de répondre de manière indéfinie du passif de la SCI, à proportion des parts sociales qu'il détient par rapport au montant du capital de la SCI, y compris des dettes nées avant l'acquisition des parts sociales.

Quel est le régime fiscal de la cession de parts sociales de SCI ?

Le régime fiscal de la cession de parts de SCI comprends deux types d'impôts :

- **Les droits d'enregistrement** : l'acquéreur des parts sociales doit s'acquitter de 5% du montant du prix de cession des parts sociales ;
- **L'impôt sur les plus-values** : le régime diffère selon que le cédant est une personne physique ou morale

Bon à savoir : créer une holding SCI permet de bénéficier d'avantages fiscaux en cas de cession.

En cas de cession de parts de SCI, il est également possible d'être imposé dans le cadre de l'ISF. Le cas échéant, il faudra prendre des dispositions particulières.

Le cédant est une personne physique

Lorsque le cédant est une personne physique (lorsqu'un associé cède ses parts sociales à un tiers par exemple), le régime applicable aux plus-values varie en fonction du mode d'imposition de la SCI :

- **SCI à l'IR** : application du régime des plus-values des particuliers
- SCI à l'IS : application du régime des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux

Le cédant est une personne morale

Lorsque le cédant est une personne morale (lorsque la SCI cède ses parts sociales à un tiers ou lorsque l'associé cédant est une personne morale), le régime applicable

© 2023 LEGALPLACE SAS

aux plus-values diffère selon que la SCI est soumise à l'IR ou à l'IS :

- **SCI à l'IR** : application du régime des plus-values des particuliers
- **SCI à l'IS** : application du régime des plus-values professionnelles

FAQ

Quelles sont les démarches a suivre pour céder des parts sociales d'une SCI ?

Quelle que soit la portion du capital social cédée, il faudra :

1. Fixer le prix des parts cédées
2. Signer une promesse de cession sous conditions suspensive (facultatif)
3. Obtenir l'autorisation des autres associés de procéder à la cession
4. Signer l'acte de cession et payer le prix
5. Accomplir les formalités légales d'enregistrement et de notification de cessions de parts de SCI

Comment se prémunir contre un passif important lorsqu'on achète des parts sociales de SCI ?

Il est possible de prévoir une garantie dite de passif au titre de laquelle le cédant déclare qu'il n'y a pas de passif autre que celui formulé dans les comptes de la SCI (annexés à la garantie). Cela permet à l'acquéreur d'être indemnisé par le cédant dans le cas où un passif né antérieurement à la cession devait refaire surface suite à un contrôle fiscal par exemple.

Quel est le régime fiscal de la cession de part d'une SCI ?

Le régime fiscal applicable à la cession de parts sociales dans une SCI comprend deux types d'impôts. Il faudra en effet s'acquitter :

- D'un droit d'enregistrement équivalent à 5% du montant du prix de cession des parts

© 2023 LEGALPLACE SAS

- De l'impôt sur la plus-value dont le régime diffère selon que la SCI est soumise à l'IR ou l'IS.

© 2023 LEGALPLACE SAS