Le traitement fiscal de la dissolution d'une SCI

Description

Le traitement fiscal de la dissolution d'une SCI porte essentiellement sur les droits d'enregistrement ou de partage ainsi que les plus-values immobilières.

La durée de vie maximale de cette forme juridique est de 99 ans. Toutefois, les associés ont la possibilité de voter une dissolution anticipée. Celle-ci peut aussi faire suite à :

- L'annulation du contrat de société ;
- La réalisation ou l'extinction de l'objet social;
- Le prononcé d'une décision de dissolution judiciaire de la SCI ;
- Le rachat de l'ensemble des parts par un des associés.

Dissoudre ma SCI en ligne

Les conséquences fiscales de la dissolution d'une SCI

La dissolution correspond à la radiation de la SCI du Registre du commerce et des sociétés (RCS). Ce type d'entreprise est dissout automatiquement **à l'arrivée du terme de sa durée statutaire**. Il faut savoir que la durée de vie d'une SCI est, par défaut, de 99 ans. Cependant, les statuts peuvent en prévoir une plus courte.

La dissolution peut aussi être anticipée sur une décision des associés. Dans tous les cas, la procédure doit être précédée d'une convocation des associés. Elle doit également être consignée dans un acte constatant les décisions unanimes des associés.

Zoom : Pour que la société soit dissoute de manière anticipée, il est impératif que la décision soit prise par les associés. Ceux-ci devront alors effectuer toutes les démarches demandées pour dissoudre la société. Legalplace vous propose d'effectuer toutes les formalités nécessaires à la dissolution d'une SCI à votre place : il suffit de remplir un questionnaire personnalisé et nos équipes se chargeront des démarches.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Une question se pose alors : qu'adviendra-t-il du bien une fois la SCI dissoute ? **Les actifs de l'entreprise sont répartis entre les associés**. Fiscalement, le partage d'un bien immobilier est semblable à une cession. Cette dernière est susceptible d'apporter une plus-value pouvant être assujettie à l'impôt.

Bon à savoir : il est important d'appréhender la fiscalité pour la dissolution d'entreprise, que ce soit pour une SCI ou une SASU, avant d'entamer la démarche. En effet, la décision de dissoudre volontairement une société entraîne diverses conséquences fiscales qu'il convient de connaître. Elles dépendent du régime d'imposition de la société.

Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement constituent également une source d'imposition lors de la dissolution d'une SCI. Le montant des droits d'enregistrement dépend de la nature de ces actifs :

- En général, il sera plus élevé si un actionnaire reprend l'immeuble qu'il avait apporté à la société ;
- Le droit de partage lors de la liquidation de la SCI est plus faible si les biens acquis sont répartis entre les associés.

Imposition : IR / IS

Le traitement fiscal de la dissolution d'une SCI assujettie à l'IR est similaire à celle d'une SCI relevant de l'IS. Il revient aux associés de s'acquitter de cet impôt. Le paiement sera évalué au prorata de leurs droits sociaux sur les biens.

Les plus-values réalisées sur la vente des immeubles correspondent à la différence entre :

- La valeur liquidative attribuée aux actifs ;
- Et le prix d'achat des biens immobiliers ou la valeur apportée par les associés pour ces immeubles.

Les associés peuvent être tentés de minorer la valeur réelle des biens lors de la liquidation. En effet, limiter la valeur de liquidation permet de réduire l'impôt dû. Afin d'éviter une telle situation, l'administration fiscale peut **mandater un expert en immobilier** pour l'évaluation dudit bien. Elle se réfère alors à la valeur de cession des

© 2023 LEGALPLACE SAS

immeubles sur le marché et à leur rendement.

Chacun des associés est aussi contraint de s'acquitter de l'impôt sur le résultat de la SCI durant l'année de dissolution.

Une fois la procédure de dissolution effective, la SCI sera mise en liquidation puis radiée du RCS.

Qu'est-ce que le boni de liquidation d'une SCI ?

Les opérations de liquidation nécessitent de réaliser l'actif. Il convient aussi d'apurer le passif. Concrètement, il s'agit de vendre ou de céder les biens (meubles et immeubles) de la SCI pour ensuite verser le montant obtenu aux créanciers. Le reliquat pourra être partagé entre les associés.

- Une fois cette procédure effectuée, le montant dégagé peut représenter davantage d'argent que les sommes initialement investies par les associés. Dans une telle situation, l'on évoquera un boni de liquidation. Celui-ci équivaut à la différence entre le produit net de la liquidation et le montant total des apports.
- Parfois, la somme qui reste après le paiement de la totalité des dettes s'avère moins élevée que le capital social. Il s'agit alors d'un mali de liquidation.

Lorsque le bilan de clôture de liquidation fait état d'un boni, les associés doivent s'acquitter d'un impôt sur ce montant. En revanche, le mali de liquidation n'est soumis à aucune taxe. **Les associés récupèrent seulement moins que leurs apports d'origine**.

Exemple : un associé ayant apporté 10 000 euros à la SCI perçoit 8 500 euros une fois les opérations de liquidation achevées. Un mali de liquidation de 1 500 euros est donc constaté. Sachant que le montant reçu est inférieur à celui apporté initialement, aucun impôt ne s'appliquera.

La détermination du produit net de la liquidation

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le calcul du produit net de la liquidation doit être effectué après les opérations de liquidation. Le liquidateur récupère toutes les sommes dues à la SCI. Il s'agit entre autres des loyers et des indemnités. Par la suite, il s'acquitte de toutes ses dettes, comme les emprunts et les salaires, grâce au patrimoine de la SCI. Si les fonds de la société ne permettent pas de rembourser tous les créanciers, **une procédure de liquidation judiciaire entrera en vigueur**.

Le produit net de la liquidation correspond donc au montant restant après l'achèvement de toutes ces opérations. **Il est indiqué sur le bilan de liquidation de la SCI**.

La détermination du montant total des apports

Au moment de la création de la SCI, les associés apportent chacun une somme d'argent ou des biens. Par la suite, le capital social augmentera grâce aux opérations de vente et de mise en location des immeubles. Le montant total des apports inclut toutes les sommes d'argent résultant de ces actions. Il faut y soustraire le montant retiré dans le cadre de la réduction du capital.

Il est à souligner que **cette somme n'est pas une plus-value**. Les associés pourront donc la reprendre en franchise d'impôt, au prorata de leur participation au capital de la SCI. Seul le montant excédant la valeur des apports sera soumis à impôts. Une fois récupérée par les associés, cette somme sera considérée comme un revenu distribué.

La répartition du boni de liquidation

En général, le boni de liquidation se répartit entre les associés **proportionnellement aux parts qu'ils détiennent dans la société**. D'autres modes de distribution peuvent également être appliqués.

Cas classique de répartition

Principe de distribution

La distribution classique du boni de liquidation est réalisée suivant les parts détenues par chaque associé dans le capital social. Dans le détail, un associé qui possède 45 % du capital social obtiendra 45 % du boni de liquidation. De la même manière, la somme sera récupérée à 100 % par un associé qui possède le capital social dans sa

© 2023 LEGALPLACE SAS

totalité.

Bon à savoir : théoriquement, un associé apporteur en industrie recevra la même somme que celui possédant le moins de parts dans le capital social. Cette modalité de distribution s'applique de manière générale, à défaut de prévoir d'autres systèmes de répartition dans les statuts.

Exemple de distribution

Prenons comme exemple la distribution du capital social d'une SCI entre ses quatre associés. Les parts sociales sont réparties de la manière suivante :

- L'associé A a droit à 50 % ;
- L'associé B recevra 45 % ;
- Les parts de l'associé C correspondent à 5 % du capital ;
- L'associé D étant juste un apporteur en industrie, il ne percevra que le montant minimum des parts sociales.

Les associés D et C recevront donc le même montant.

Une fois les calculs finalisés, la distribution du boni de liquidation sera la suivante :

- A recevra environ 47,62 % du montant total ;
- B encaissera 42,86 % ;
- C comme D se verra attribuer environ 4,76 %.

Les résultats sont obtenus suivant les calculs ci-après :

Part de l'associé A + Part de l'associé B + Part de l'associé C + Part de l'associé D => 50 + 45 + 5 + 5 = 105.

Pour le calcul des parts respectives sur le boni

- A : (50/105) x 100 47,62 ;
- B : (45/105) x 100 42,86 ;
- C et de D : (5/105) x 100 4,76.

Aménagement possible de la répartition

Outre la répartition classique du boni de liquidation, il est possible d'opter pour une **distribution aménagée** de cette somme dans les statuts. Cette décision peut aussi

© 2023 LEGALPLACE SAS

être validée lors de l'assemblée générale extraordinaire précédant la procédure de dissolution.

Ainsi, le boni de liquidation ne sera pas réparti proportionnellement à la participation des associés au capital social. Par exemple, si l'un d'entre eux en possède 30 %, il pourrait se voir attribuer uniquement 10 % de la totalité du boni de liquidation. Inversement, un associé qui possède 10 % du capital social est susceptible de recevoir 20 % du montant total du boni.

La part non imposable du boni de liquidation

Une part non imposable est admise par le traitement fiscal de dissolution d'une SCI. Il s'agit du montant correspondant à la **valeur des biens apportés par les associés**. Cependant, la mise de départ de ces derniers doit d'abord avoir été recouvrée.

Exemple : les apports d'un associé dans la SCI s'élèvent à 2 000 euros. Une fois la procédure de liquidation clôturée, il reçoit un boni de 3 000 euros. Il est censé reprendre ses apports initiaux avant de percevoir l'excédent. Par conséquent, le montant imposable au titre du boni de liquidation est de 1 000 euros.

En outre, pour une SCI ayant diminué son capital suite à des pertes, un montant défini pourra être récupéré par les associés en franchise d'impôt. **Ce montant est égal au capital abandonné**. Sa répartition est effectuée de façon proportionnelle aux apports de chaque associé dans le capital social.

Bon à savoir : la franchise d'impôt n'intervient pas si la diminution concerne une partie du capital social formée grâce à une incorporation de réserves ou à une prime de fusion.

Le calcul du boni de liquidation

Le calcul du boni de liquidation est le même, que la SCI soit soumise à l'IR ou à l'IS. La seule différence réside dans la **qualité des associés**.

Calcul du montant du boni de liquidation

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pour déterminer le boni de liquidation, **il faut calculer la valeur des biens à la clôture de la liquidation**. Ensuite, il convient d'en soustraire le montant des apports ayant permis de constituer le capital social de la société.

Le boni de liquidation existe si la différence entre les capitaux propres et le capital social est supérieure à 0. La somme des réserves, du report à nouveau, des bénéfices en différé d'imposition ou non taxés doit également être supérieure à 0.

Calcul du montant imposable pour chaque associé

Il est nécessaire de déterminer le montant du boni de liquidation à attribuer à chaque associé suivant ses apports. L'impôt qu'il devra payer résulte de ce calcul.

Trois cas peuvent se présenter :

- L'associé a acheté ses parts lors de la création de la SCI ;
- Les parts sociales de l'associé ont été acquises au cours de l'existence de la SCI ;
- L'associé a procédé à la donation de ses parts.

L'associé a acheté ses parts lors de la création de la SCI

Il suffira de soustraire du montant de remboursement des parts la valeur de souscription. La formule pour calculer la part imposable est la suivante :

Montant imposable = [valeur des parts sociales au moment de la liquidation] – [valeur des parts sociales à la création de la SCI].

Les parts sociales de l'associé ont été acquises au cours de l'existence de la SCI

Si les parts ont été acquises à un montant moins important que leur valeur de souscription initiale, le calcul du boni de liquidation s'effectuera comme si elles avaient été achetées pour leur valeur d'origine. Dans le cas contraire, le boni sera déterminé en fonction de la valeur d'acquisition des parts sociales.

Dans l'hypothèse où un seul associé a acquis certaines parts sociales à différents prix, il est nécessaire de déterminer un montant global afin d'évaluer le boni de liquidation.

© 2023 LEGALPLACE SAS

L’associé a procédé à la donation de ses parts

Dans ce cas, le boni de liquidation sera déterminé selon le calcul des droits de mutation par l’administration.

L’imposition du boni de liquidation

Au moment de dissoudre la SCI, les associés doivent s’acquitter d’un impôt sur une partie de leur boni de liquidation. **Le régime fiscal de la société n’influe pas sur le calcul de cette imposition**. Cependant, la qualité de l’associé peut avoir des impacts sur l’impôt dû.

L’imposition globale du boni de liquidation

Si un boni de liquidation est constaté au moment de la clôture de la SCI, il convient de se rapprocher du service des impôts pour réaliser un enregistrement. **Ce dernier s’effectuera au taux de 2,5 % sur la totalité du boni**.

Chacun des associés doit s’acquitter de frais d’enregistrement proportionnels à ses parts dans le capital social. Le taux de 2,5 % s’applique seulement si le boni de liquidation a été réparti entre plusieurs associés. Il s’agit en effet d’un droit de partage. En cas d’associé unique, il n’est pas indispensable de le supporter, car le partage n’a pas lieu d’être.

L’imposition personnelle du boni de liquidation

Le boni de liquidation reçu par chacun des associés est imposé personnellement. Pour un associé personne morale, le montant perçu est taxé en tant que **revenu distribué**. Il pourra aussi faire état d’une plus-value ou d’une moins-value professionnelle.

Pour un associé personne physique, **le boni sera assujetti à la même imposition qu’un dividende**. Concrètement, il sera taxé comme s’il appartenait à la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Le montant sera alors soumis au barème progressif de l’IR, après un abattement sur l’assiette imposable de l’ordre de 40 %. Il est également possible d’opter pour le prélèvement forfaitaire unique, ou flat tax, au taux de 30 %.

© 2023 LEGALPLACE SAS