

ROYAL formation

www.royalformation.com

Société civile à l'IR

Fiscalité

II. Entreprises à l'IR : revenus, plus-values

A. – Entreprises à l'IR, activité professionnelle

1. Revenus, plus-values
2. Régimes d'exonération
3. Apports à société à l'IR, à l'IS
4. Holding : imposition du résultat

→ B. – **Société civile à l'IR, gestion privée**

- 1.** Fiscalité de la création à la dissolution
- 2.** Cession de parts : prépondérance immobilière ?
- 3.** Apports à société à l'IR, à l'IS
- 4.** Holding : imposition du résultat

Société civile à l'IR. Fiscalité

1. Fiscalité de la création à la dissolution

Nature de l'impôt		Montant
Apports à société		
	Plus-values immobilières	36,20 % (19+17,2) à 0 %
	mobilières	PFU 30 % ou TMI abt 65 % ou 85 %
Droits d'enregistrement		
	Apport pur et simple	Gratuits
	Apport onéreux	5 % pour immeubles
Gestion des actifs		
Immobilier	Revenus fonciers	PFU 30 % ou TMI + 17,2 %
	Plus-values immobilières	36,20 % (19+17,2) à 0 %
Valeurs mobilières		
Revenus :	Actions, obligations	PFU ou TMI (abt 40% dividendes)
	Comptes courants	TMI + 17,2 %
Plus-values :		PFU ou TMI - abattements 65 ou 85%

Société civile à l'IR. Fiscalité

Cession de parts	
A titre gratuit (ATG) : Droits de mutation	5 % à 45 % en ligne directe
A titre onéreux (ATO) : Droits d'enregistrement	5 % immobilière 3 %, abattement 23 K€
Plus-values : Prépondérance immobilière	36,20 % à 0 %
Non immobilière	PFU 30 % ou TMI abt 65 %
IFI	0 à 1,50 %, abt 10-20%
Dissolution, liquidation, partage	
Plus-values non encore imposées :	
Immobilier	36,20 % à 0 %
Valeurs mobilières	PFU ou TMI + 17,2 %
Droits d'enregistrement :	
Dissolution	Gratuits
Partage	2,50 %

Société civile à l'IR. Fiscalité

Dissolution, liquidation, partage :
impôt sur les plus-values ; droits de partage

1. Impôt sur les plus-values

La dissolution entraîne les effets d'une cessation d'entreprise. Les bénéfices et les plus-values non encore taxés de la société à l'IR sont imposables.

Lorsque l'associé a acquis les parts par voie de **succession** ou **donation**, la plus-value est déterminée en fonction du prix d'acquisition des biens par la société, et non au jour de l'acquisition à titre gratuit des parts.

La transmission à titre gratuit des parts n'efface pas la plus-value relative aux actifs détenus par la société.

Société civile à l'IR. Fiscalité

2. Droits de partage

Partage : droits de partage de 2,5 % s'il y a un acte.

Assiette : boni de liquidation, après paiement du passif social et remboursement des apports.

CA Paris, Pôle 5, ch. 7, 21 juin 2016, n° 2014/10350

Droits de partage s'il y a un acte : Théorie du partage verbal →

Droits de partage seulement s'il y a un acte.

Théorie du partage verbal :

pas de droits de partage en l'absence d'acte.

- ♦ CGI, art. 635, 1, 7°
- ♦ BOI-ENR-PTG-10-10, n° 90
- ♦ Rép. min., JOAN Q, 22 janv. 2013, [n° 9548](#)
- ♦ CA Versailles, 22 sept. 2017, n° 15/04911

Pour information. Régimes spéciaux du droit de partage : pas de droits de partage pour les actes qui ne sont pas considérés comme des cessions à titre onéreux. Exemple : partage de biens successoraux, de biens communs...

CGI 748 et 750 II

Société civile à l'IR. Fiscalité

- Le droit de partage est dû en présence d'un acte :
 - biens soumis à la publicité foncière
 - divorce par consentement mutuel, car rédaction d'une convention soumise à l'homologation du juge
 - convention postérieure constatant le partage.
CA Versailles, 22 sept. 2017, n° 15/04911

- Liste des actes soumis à la formalité de l'enregistrement :
 - Actes publics et sous seings privés (CGI, art. 635 à 637)
 - Mutations et autres opérations résultant de conventions verbales (CGI, art. 638 à 640 A)
 - Mutations par décès (CGI, art. 641 à 645).

2. Cession de parts : prépondérance immobilière ?

Cession à titre onéreux :	Société à l'IS	Société à l'IR	
		Prépondérance immobilière ? NON	OUI
Immeuble	IS : 25,0 % CGI, art. 34	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U
Parts	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0A	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0 A	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150 UB
Plus-value imposée à l'IR : PFU ou [TMI ($\leq 45\%$) + 17,2 %] + contribution exceptionnelle de 3% à 4% sur les hauts revenus			Plus-value imposée à l'IR après abattement pour durée de détention au-delà de la 5ème

Société civile à l'IR. Fiscalité

Société civile à l'IR à prépondérance immobilière

CGI, art. 150 UB. Sociétés à l'IR

...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 immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation...

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.

Plus-value de cession de parts de société civile à prépondérance immobilière (IR) : exonération après 30 ans de détention.

Société civile à l'IR. Fiscalité

► **Plus-values immobilières des particuliers**

Fiscalité applicable :

2 abattements pour durée de détention : l'un pour les plus-values (22 ans), l'autre pour les prélèvements sociaux (30 ans).

CGI 15 bis, 0 U, UB, UC, UD. CGI 8, 8 bis, 8 ter. CGI 244 bis A

BOI-RFPI-PVI-20-20 : RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value imposable

BOI-RFPI-PVINR-20-10 : RFPI - PVINR - Assiette du prélèvement

BOI-RFPI-SPI-20 : RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Détermination de la plus-value imposable

Société civile à l'IR. Fiscalité

a) Abattement **Plus-values** (19 %)

L'exonération totale de la plus-value est obtenue après 22 ans, au lieu de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Abattements pour durée de détention :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 22^{ème} ;
- 4 % pour la 22^{ème} année révolue de détention.

Société civile à l'IR. Fiscalité

b) Abattement **Prélèvements sociaux (17,20 %)**

L'exonération totale des prélèvements sociaux est obtenue après 30 ans.

Abattements pour durée de détention :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 22^{ème} ;
- 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème}.

Abattements par année de détention

Période	durée	Plus-value	Prélèvements sociaux
0-5 ans	5 ans	0 %	0 %
6-21 ans	16 ans	6 %	1,65 %
22 ans	1 an	4 %	1,60 %
22-30 ans	8 ans	exonération	9 %
30 ans et +			exonération

Société civile à l'IR. Fiscalité

Durée de détention	10	ans	
Prix de vente			467 500 €
Prix d'acquisition	300 000 €		
Frais d'acquisition (frais réels ou 7,5%)	22 500 €		
Travaux (frais réels ou 15%)	45 000 €		
	367 500 €		
Plus-value brute			100 000 €
• Plus-value			
Abattement détention	30,0%		30 000 €
Montant imposable			70 000 €
Impôt sur la plus-value	19,0%		13 300 €
• Prélèvements sociaux			
Abattement détention	8,3%		8 250 €
Montant imposable			91 750 €
Prélèvements sociaux	17,2%		14 221 €
• Impôt et prélèvements dus			27 521 €
Taux d'imposition			27,5%
+ surtaxe de 2 à 6 % des plus-values immobilières			

Société civile à l'IR. Fiscalité

II. Entreprises à l'IR : revenus, plus-values

A. – Entreprises à l'IR, activité professionnelle

B. – **Société civile à l'IR, gestion privée**

1. Fiscalité de la création à la dissolution

2. Cession de parts : prépondérance immobilière ?

→ **3.** **Apports à société à l'IR, à l'IS**

4. Holding : imposition du résultat

Société civile à l'IR. Fiscalité

3. Apports à société à l'IR, à l'IS

3A. Apports de titres F à H holding

3B. Apport d'un immeuble

Société civile à l'IR. Fiscalité

3A. Apports de titres F à H holding imposition des bénéfices et des plus-values

Holding, bénéficiaire de l'apport

IR – Activité professionnelle

Société apportée

IR Professionnelle	IR Patrimoniale	IS Opérationnelle	IS Patrimoniale
------------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

IR – Gestion patrimoniale

Société apportée

IR Professionnelle	IR Patrimoniale	IS Opérationnelle	IS Patrimoniale
------------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

IS – Société opérationnelle

Société apportée

IR Professionnelle	IR Patrimoniale	IS Opérationnelle	IS Patrimoniale
------------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

IS – Gestion patrimoniale

Société apportée

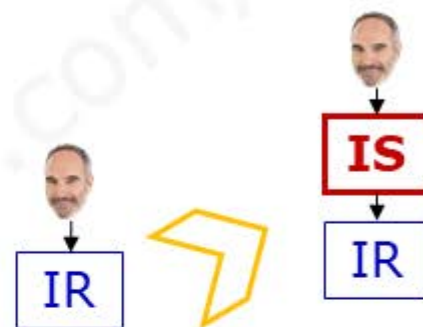
IR Professionnelle	IR Patrimoniale	IS Opérationnelle	IS Patrimoniale
------------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

Société civile à l'IR. Fiscalité

Apports de titres à société à l'IR, à l'IS

1°. Apport F IR patrimoniale à H IS

2°. Apport F IR patrimoniale à H IR



1°. Apport F **IR patrimoniale** à H **IS**

APPORT DE À H	IR privée	
	IS opérationnelle	IS gestion patrimoniale
Imposition	PV PFU ou TMI+17,2% Abattement 65% CGI 150 0-A	PV PFU ou TMI+17,2% Abattement 65% CGI 150 0-A
Faveur	Imm : sursis d'imposition CGI 150 UB	Imm : sursis d'imposition CGI 150 UB

Société civile à prépondérance immobilière
Passer de l'IR à l'IS en sursis d'imposition

CGI, art. 150 UB. CGI, art. 150 A bis.



● **CGI, art. 150 UB**

I.- Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés [articles 8 à 8 ter, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U ...

● **CGI, art. 150 A bis**

Alinéa 1 : « Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux de sociétés non cotées dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens relèvent exclusivement du régime d'imposition prévu pour les biens immeubles...

2°. Apport F IR patrimoniale à H IR



APPORT DE À H	IR patrimoniale	
	IR professionnelle	IR patrimoniale
Imposition	PV PFU ou TMI+17,2% Abattement 65% CGI 150-0 A. Prép. immo : 36,20 à 0% CGI 150 UB.	PV PFU ou TMI+17,2% Abattement 65% CGI 150-0 A. Immo : 36,20 à 0% CGI 150 UB.
Faveur	non	non

Société civile à l'IR. Fiscalité

3B. Apport d'un immeuble

Détention d'un immeuble par une société et transmission

Quelle chronologie des opérations ?

Donner puis faire apporter à société (Donation-Apport)

Apporter puis donner (Apport-Donation)

Vente : IPV (impôt sur la plus-value)

Donation : DMTG (droits de mutation à titre gratuit).

La donation efface la plus-value (CGI 150 VB).

PP : pleine propriété

US : usufruit

NP : nue-propriété.

Société civile à l'IR. Fiscalité

😊 **Donation – apport** (ou vente)

- Donation de la PP (pleine propriété)

Un impôt : DMTG

- Donation de la NP (nue-propriété)

Deux impôts : DMTG NP + IPV US

😞 **Apport - donation**

- Deux impôts : IPV + DMTG PP ou NP.

Société civile à l'IR. Fiscalité

1°. Apport de la pleine propriété d'actifs à la société
puis **donation de la nue-propiété des parts**

■ Parents
■ Enfants



Les parents apportent un immeuble en pleine propriété à la société.
Ils sont rémunérés par des parts sociales en pleine propriété.
Ils donnent la nue-propiété des parts à leurs enfants.
Les parents sont usufruitiers de parts sociales.

Société civile à l'IR. Fiscalité

Conséquences fiscales apport PP puis donation NP

DMTG : droits de mutation à titre gratuit. IPV : impôt sur la plus-value

◆ Apport de la PP d'un immeuble

IPV 😞.

◆ Donation de la NP de parts :

DMTG NP (CGI, 669) 😊, avec abattement de 10 à 20 % pour illiquidité.

◆ IFI

Parents usufruitiers redevables sur la PP de parts (CGI, 968) 😞, avec décote illiquidité.

Nus propriétaires, les enfants n'ont rien à déclarer.

**2°. Donation de la nue-propriété d'un immeuble
puis report du démembrement sur les parts sociales**



Les parents donnent à leurs enfants la NP d'un immeuble.
Parents et enfants apportent simultanément leurs droits.
Ils sont respectivement rémunérés par l'US et la NP des parts.
Donation NP – apport US & NP : la donation efface la plus-value
afférente à la NP, pas celle de l'US.

Contrainte juridique si enfant mineur : autorisation du JAF, sauf C.
civ. 384

Conséquences fiscales Donation NP - Apport US et NP Subrogation conventionnelle

- ◆ Donation de la NP d'un immeuble :
 - DMTG sur la NP 😊. La décote pour illiquidité n'est pas applicable (la donation porte sur des actifs, pas sur des parts)
 - IPV. La donation efface la plus-value afférente à la NP

- ◆ Apport simultané de l'US et de la NP :
 - IPV correspondant à l'US 😞
 - IPV correspondant à la NP, mais pas de plus-value si l'apport a lieu peu de temps après la donation.

- ◆ IFI
Parents usufruitiers redevables sur la PP, avec décote illiquidité 😞.

Validité juridique de la subrogation conventionnelle ?

Doctrine : NON à la subrogation conventionnelle : un apport ne peut être rémunéré que par des parts en pleine propriété.

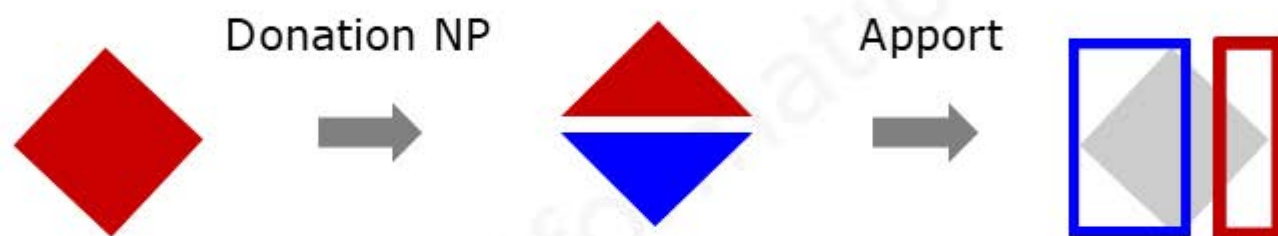
D'une part, « **Les droits** de chaque associé dans le capital social sont **proportionnels à ses apports** lors de la constitution de la société ou au cours de l'existence de celle-ci... » (C. civ., art. 1843-2).

D'autre part, la qualité d'associé est reconnue au **nu-proprétaire des parts**.

Puisqu'un apport doit conférer obligatoirement la qualité d'associé et que l'usufruitier n'a pas cette qualité, il est impossible d'être rémunéré par de l'usufruit de parts.

☹ Rép. min. Justice, JOAN, 27 nov. 2000, n° 48735 : « Le fondement juridique d'une telle opération fait l'objet d'une controverse doctrinale qui n'a pas, à ce jour, été tranchée par la jurisprudence ».

**3°. Donation de la nue-propiété d'un immeuble
puis apport à société. Rémunération par la PP de parts**



Les parents donnent à leurs enfants la NP d'un immeuble.

Parents et enfant apportent simultanément US et NP à la société.

Les apporteurs sont rémunérés par la PP de parts sociales*.

* Un apport étant une mutation à titre onéreux, la répartition des parts peut être déterminée selon la valeur économique des droits apportés ; le barème fiscal (CGI, art. 669) ne s'impose pas.

Conséquences fiscales Donation NP - Apport US et NP Sans report du démembrement → sécurité juridique

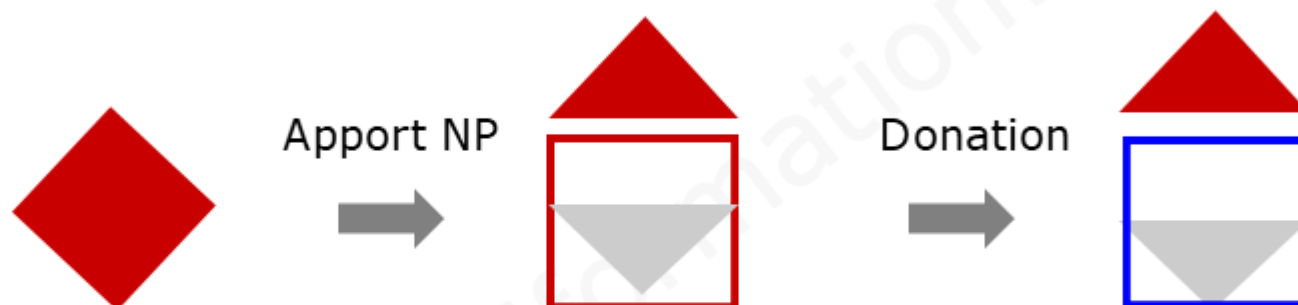
- ◆ Donation de la NP d'un immeuble :
 - DMTG sur la NP 😊. La décote pour illiquidité n'est pas applicable (la donation porte sur des actifs, pas sur des parts)
 - IPV. La donation efface la plus-value afférente à la NP
- ◆ Apport simultané de l'US et de la NP :
 - IPV correspondant à l'US 😞
 - IPV correspondant à la NP, mais pas de plus-value si l'apport a lieu peu de temps après la donation.

Inconvénient fiscal : le donateur redevient plein-proprétaires. La fiscalité de la transmission n'est pas optimisée.

◆ IFI

Avantage IFI pour le parent, taxé sur une partie de la PP 😊.

**4°. Apport de la nue-propiété d'un immeuble
puis donation de la pleine propriété des parts**



Les parents apportent la NP d'un immeuble à la société.

Ils sont rémunérés par la PP de parts.

Les parents donnent la PP des parts à leurs enfants. La société ne détient que la nue-propiété de l'immeuble.

Les parents détiennent l'US de l'immeuble, qui est en dehors de la société. Ils n'ont pas la qualité d'associé.

La NP apportée peut être évaluée selon sa valeur économique, au lieu du barème fiscal.

Conséquences fiscales Apport NP – Donation PP

DMTG : droits de mutation à titre gratuit. IPV : impôt sur la plus-value

- ◆ Apport de la NP d'un immeuble :
 - IPV sur la NP apportée 😞

- ◆ Donation de la PP des parts de la société qui détient la NP
 - DMTG sur la NP 😊. La décote pour illiquidité est applicable (la donation porte sur des parts)

- ◆ IFI
Parents usufruitiers redevables sur la PP, avec décote illiquidité 😞.
Double imposition à l'IFI 😞, celle de l'usufruitier
et celle du propriétaire des titres de la société qui ne détient que la NP. Pas d'imposition si les titres sont détenus par le redevable ou un membre du foyer fiscal.
BOI-PAT-IFI-20-20-30-10

5°. Donation de la pleine propriété d'un immeuble puis apport à société



Les parents donnent à leurs enfants la PP d'un immeuble (sous la condition d'apporter société).

Les enfants apportent la PP à société. Ils sont rémunérés par la PP de parts.

Les parents souscrivent des parts de préférence en PP.

Conséquences fiscales Donation PP – Apport PP

DMTG : droits de mutation à titre gratuit. IPV : impôt sur la plus-value

- ◆ Donation de la PP d'un immeuble :
 - DMTG sur la PP 😞. La décote pour illiquidité n'est pas applicable (la donation porte sur des actifs, pas sur des parts)
 - IPV. La donation efface la plus-value 😊.

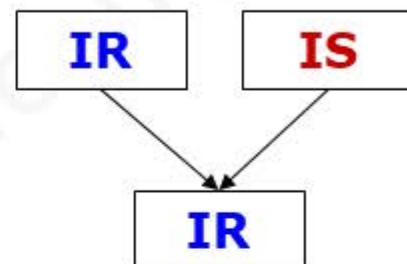
- ◆ Apport de la PP à société :
 - IPV, mais pas de plus-value si l'apport a lieu peu de temps après la donation 😊.

- ◆ IFI
Enfants sur la PP, avec abattement pour illiquidité 😊.

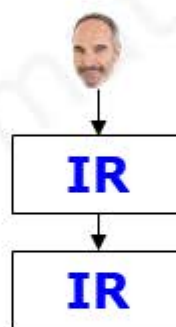
Société civile à l'IR. Fiscalité

4. Holding : imposition du résultat (F à l'IR)

F est à l'IR. H est à l'IR ou à l'IS



Idem IR professionnelle



1°) H à l'IR – F à l'IR

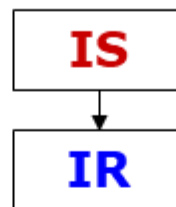
L'associé personne physique déclare sa quote-part de bénéfices dans H et F.

Les dividendes distribués par F ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.

Si H est une entreprise opérationnelle, application de CGI art. 238 bis K : le bénéfice de F est imposable selon les règles des Plus-value professionnelles.

Société civile à l'IR. Fiscalité

2°) H à l'IS – F à l'IR



Le bénéfice de F est imposable selon les règles de l'IS

CGI art. 238 bis K-I. BOI-BIC-BASE-90

Avantage : F comptabilise les amortissement, déductibles.

Inconvénient : les plus-values immobilières de F suivent le régime des Plus-value professionnelles et non celui des plus-values immobilières (exonération pour durée de détention).

H déclare sa quote-part de résultat IS dans F.

Les dividendes distribués par F ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.

Si les parts de F se déprécient, H peut comptablement provisionner les parts de F, mais cette provision n'est pas déductible fiscalement compte tenu de la transparence fiscale.

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Formations

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Gouvernance de l'entreprise familiale

www.chef-entreprise-familiale.com



Henry Royal

<https://www.royalformation.com/>