

Société civile

Capital FAIBLE

ou capital FORT ?

Capital faible ou fort ?

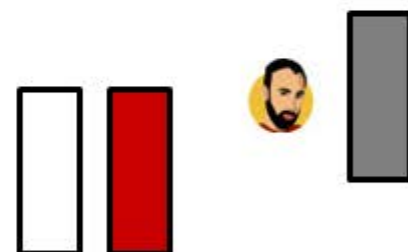
10. Capital faible ou capital fort ?

Lorsque les associés recourent à l'emprunt, ils ont la possibilité de choisir entre :

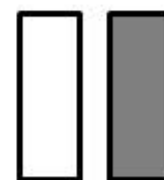
- **un capital faible** :
la **société** souscrit l'emprunt.



- **un capital fort libéré immédiatement** :
l'**associé** contracte personnellement un emprunt.



- **un capital fort libéré progressivement** :
la **société** souscrit l'emprunt.



Possibilité d'un capital variable.

C. civ., art. 1845-1 et C. com., art. L 231-1

Capital faible ou fort ?

- Capital faible. 😊
- Capital fort libéré immédiatement. 😞 😊
- Capital fort libéré progressivement. 😞

- 1.** Impôt sur les plus-values
- 2.** Droits de mutation.

Capital faible ou fort ?

A. Capital faible

Consiste à retenir une valeur peu élevée du capital social et de compléter les besoins en trésorerie par des comptes courants d'associés ou par un emprunt bancaire contracté au nom de la société.

Inconvénient : impôt sur la plus-value ?

Avantage : droits de mutation.

Société civile à l'IR : attention pour la transmission.

Capitaliser le bénéfice (en report à nouveau plutôt qu'en réserves).

Sauf si liquidités nécessaires, éviter de distribuer par « imputation » des bénéfices en compte-courant d'associé.

Capital faible ou fort ?

1. Plus-values

Capital faible ou fort : pas d'incidence sur le montant de la plus-value en cas de cession des parts.

Au passif : réserves ou comptes courants.

Comptes courants. La part du prix correspondant aux comptes courants n'est pas imposable, sous réserve que l'associé puisse justifier l'existence de sa créance.

Doc. adm. 8 M-2111-18, 1^{er} déc. 1995. Rép. min. « Ducout », 2 août 1999.

Réserves. Le prix d'acquisition des parts est majoré de la quote-part des bénéfices déjà imposés.

CE « Quemener », 16 févr. 2000, [n° 133296](#)

CE « Baradé », 9 mars 2005, n° 248825

Rép. min. « Biancheri », JOAN, 31 janv. 2006, n° 66675

Capital faible ou fort ?

2. Droits de mutation

Avantage du capital faible

En donnant des parts d'un capital faible par rapport à la valeur des actifs, la base taxable aux droits de mutation est faible.

Les actifs valent 10, le capital vaut 1.

Je donne les actifs :

la base taxable aux droits de mutation est de 10.

Je donne les parts :

la base taxable est de 1.

Capital faible ou fort ?

B. Capital fort libéré immédiatement

Situations de capital fort :

- Apport en nature (pas le choix->capital fort)

Le capital souscrit est intégralement libéré pour une valeur correspondant à celle du patrimoine apporté.

- Apport en numéraire au capital,
 - sans recours à l'emprunt
 - avec recours à l'emprunt ; l'emprunt est souscrit personnellement par l'associé, et non par la société.

Capital faible ou fort ?

Revenus fonciers : particularités de la société civile

Les intérêts d'emprunts et des comptes courants sont déductibles des revenus fonciers.

Intérêts d'emprunts

Sont déductibles des revenus fonciers les intérêts d'emprunt contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés,

CGI, art. 31-I-1°-d

que l'emprunt soit contracté par la société ou personnellement par les associés. →

Capital faible ou fort ?

Sont déductibles les intérêts d'emprunt contracté
par **la société**

ou **personnellement** par les associés pour faire leur apport à la
société à prépondérance immobilière, ou en acquérir les parts,

y compris lorsque la **société prend en charge le
remboursement** du prêt contracté personnellement par l'associé.

♦ CE, 26 juill. 1985 ♦ BOI-RFPI-BASE-20-80, n° 130

=> Avantage de contracter personnellement l'emprunt ?

En cas de donation des parts, l'emprunt contracté par l'associé
n'est pas déductible de la base taxable aux droits de mutation,
mais...

Capital faible ou fort ?

▶ **Acquisition de la nue-propriété par emprunt :
intérêts de l'emprunt déductibles des revenus fonciers ?**

❖ Acquisition de la nue-propriété **d'un immeuble** :

Oui, les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble loué sont déductibles.

BOI-RFPI-BASE-20-80, § 170

❖ Acquisition de la nue-propriété **des parts de SCI**

Non, les intérêts ne sont pas déductibles (en principe ?).

BOI-RFPI-BASE-20-80, § 160

CE, 8^e et 3^e ch., 24 févr. 2017, n° 395983

Capital faible ou fort ?

1. Plus-values et capital fort

Cession à titre onéreux de parts = Cession d'actifs.

S'agissant d'un apport en nature, la valeur des parts remises en rémunération est égale à la valeur du bien apporté.

Capital faible ou fort ?

2. Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) et capital fort

Abattement de la base taxable pour illiquidité de parts de société civile (10 à 20 % selon les éléments propres à chaque situation).

CA Paris 13 sept. 2016, n° 2014/07259

CA Aix-en-Provence 5 juill. 2016, n° 15/06247

CA Douai 31 mars 2016, n° 198/2016, 15/00193

CA Caen 15 septembre 2015, n° 13/03946

La décote pour illiquidité des parts est plus importante sur un capital fort que sur un capital faible avec un compte courant, car la décote n'est pas applicable sur le compte courant, même s'il est bloqué.

Capital faible ou fort ?

Mais, **inconvenient du capital fort libéré immédiatement en cas de donation des parts :**

- Le donateur ne peut pas déduire l'emprunt de la base taxable aux droits de mutation (emprunt contracté personnellement).
- Ne peut plus déduire les intérêts de l'emprunt contracté personnellement de ses autres revenus fonciers.

Avantage du capital fort si on veut favoriser son conjoint ou concubin associé, au détriment des enfants, qui héritent de la dette.

Capital faible ou fort ?

Immeuble

Emprunt souscrit
personnellement

Actif	
1 000	Apport 100
	Emprunt 900

Société civile à capital fort libéré immédiatement

Emprunt souscrit
personnellement

Actif	Passif
1 000	Capital 1000
	Apport personnel 100
	Prêt personnel 900

Société civile à capital faible ou fort libéré progressivement

Emprunt souscrit par
la société

Actif	Passif
1 000	Capital 100
	Emprunt 900

Donation. Base taxable aux droits de mutation :

100,

avec conditions

1 000

100,

**sans aucune
condition**

14

Capital faible ou fort ?

C. Capital fort libéré progressivement

Pour financer l'acquisition du patrimoine,
la société souscrit un emprunt.

L'emprunt est en principe remboursé par les bénéfices réalisés, ces bénéfices étant portés en comptes courants.

Le capital est progressivement libéré par compensation avec les comptes courants.

Pas d'incidence fiscale

ni sur le calcul des plus-values sur les parts cédées,
ni sur le calcul des droits de mutation (sauf abattement 10 à 20 %).

Capital faible ou fort ?

Inconvénients du capital fort libéré progressivement :

- Intérêts des comptes courants ne sont pas déductibles des revenus fonciers si le capital n'a pas été entièrement libéré. → CGI, art. 39, 1-3°, al. 2
- Peu compatible avec le démembrement des parts : la charge de libération du capital revient au nu-propriétaire (associé), alors que les bénéfices sont appréhendés par l'usufruitier.

Capital faible ou fort ?

Comptes courants d'associés :

intérêts déductibles des revenus fonciers si :

- le compte courant sert à financer les dépenses visées à l'article 31-I-1°-d du CGI (conservation, acquisition, construction, réparation, amélioration des immeubles) ;
- le montant des comptes courants est en proportion des dépenses (CE, 8 juill. 1988 et CE, 10 févr. 1989).
- **le capital est entièrement libéré** ;
- le taux d'intérêt ne dépasse pas un certain pourcentage (prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans (CGI, art. 39, 1-3°, al. 1) ;
- société à l'IS : le montant des comptes courants des associés dirigeants ou majoritaires ne dépasse pas une fois et demie le montant du capital social.

Capital faible ou fort ?

Autre intérêt du compte courant rémunéré :

l'emprunt substitutif

BOI-RFPI-BASE-20-80, n° 110

Les intérêts du nouvel emprunt sont déductibles des revenus fonciers, si :

- le nouvel emprunt est souscrit **pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial** (mention expresse dans le contrat ou l'avenant) ;

- les **intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial** ;

Rép. min. Le Ridant, JOAN 8 déc. 2003, n° 23339. Cette limitation s'apprécie globalement en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier de l'emprunt initial et sur l'échéancier du nouvel emprunt.

- la déclaration de revenus fonciers précise à quel prêt le nouveau se substitue.

Capital faible ou fort ?

Mais décision du **Conseil d'Etat contraire à la doctrine fiscale.**

Les intérêts des avances en compte-courant faites à une SCI par ses associés obéissent au même régime que les prêts consentis par des tiers.

Les intérêts sont déductibles des revenus fonciers dès lors que les conditions de l'article 31, I-1° sont remplies (acquisition, construction, réparation, amélioration, conservation de l'immeuble).

CE, 28 mars 2014, n° 350816 et 350817

■ Emprunt pour acheter les parts de SCI : intérêts déductibles

« Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de biens ou droits immobiliers destinés à procurer des revenus fonciers sont déductibles du revenu brut foncier ».

CE 9 juin 2020, n° 426339, [n° 426342](#), n° 426343

Capital faible ou fort ?

Capital	Avantage	Inconvénient
Faible	<ul style="list-style-type: none"> • Droits de mutation. Réduction de la base taxable 	<ul style="list-style-type: none"> • Théorie : impôt plus-value • Risque trésorerie
Fort libéré immédiatement	<ul style="list-style-type: none"> • Droits de mutation Abattement pour illiquidité 	<ul style="list-style-type: none"> • IR. Si donation : intérêts emprunt non déductibles des autres revenus fonciers • Droits de mutation Emprunt non déductible de la base taxable
Fort libéré progressivement		<ul style="list-style-type: none"> • IR. Intérêts comptes courants non déductibles* • Peu compatible avec démembrement**

* Les intérêts des comptes courants ne sont pas déductibles des revenus fonciers si le capital n'a pas été entièrement libéré. CGI, art. 39, 1-3°, al. 2.

** Peu compatible avec le démembrement des parts :

la charge de libération du capital revient au nu-propriétaire (associé), alors que les bénéfices sont appréhendés par l'usufruitier.

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

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

www.royalformation.com

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

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>