



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

réglementation

Question écrite n° 25882

Texte de la question

M. Pierre Ducout attire la bienveillante attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'application des articles 150 A bis et 150 L du code général des impôts. En effet, un net rapprochement entre le régime d'imposition des plus-values réalisées par les associés de sociétés à prépondérance immobilière et celui des plus-values immobilières réalisées par les particuliers peut être observé au travers de la jurisprudence récente, notamment en ce qui concerne la mise en oeuvre des exonérations (articles 150 C et suivants du CGI). Cette assimilation paraît logique compte tenu du fait que l'article 150 A bis du CGI prévoit que les gains nets retirés de la cession à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux de sociétés non cotées dont l'actif est principalement constitué d'immeubles relèvent exclusivement du régime d'imposition prévu pour les biens immeubles. Ce texte légal instaure une identité de régime entre les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques, qu'elles résultent de la cession d'immeubles ou de la cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière. Or des inégalités de traitement entre contribuables peuvent encore être relevées : alors que les associés d'une SCI, qui ont réalisé eux-mêmes des travaux sur l'immeuble, ne peuvent pas prendre en compte le montant de la valeur ajoutée apportée pour le calcul de leur plus-value, les particuliers peuvent, en vertu de l'article 150-L du CGI, déduire ce montant du prix de cession, soit de manière forfaitaire soit après rapport d'expert. En conséquence, il lui demande si on ne pourrait pas considérer que les associés qui ont réalisé les travaux se sont comportés comme des gérants d'affaires et, au moment de la cession des parts, comptabiliser cette valeur ajoutée en tant que dette de la société à l'égard des associés en l'intégrant sur leur compte courant. Le recours à un expert pourrait alors être utilisé pour estimer cette valeur qui serait enregistrée dans la comptabilité de la SCI par une écriture comptable traduisant : au débit du compte d'immobilisation l'augmentation de la valeur de l'immeuble ; au crédit du compte courant des associés la dette de la société envers eux.

Texte de la réponse

Les sommes mises à la disposition d'une société civile immobilière par ses associés en vue de la réalisation de travaux sur l'immeuble social et qui ne sont pas incorporées au capital constituent une créance des associés sur la société. Les comptes courants des associés dans la société doivent en principe être crédités du montant de cette créance. Lorsqu'un associé cède ultérieurement ses parts, le prix de cession comprend bien souvent le montant du solde créditeur de son compte courant. Pour le calcul de la plus-value imposable en application de l'article 150 A bis du code général des impôts, seule la fraction du prix global de cession correspondant au transfert des parts sociales doit être retenue, à l'exclusion de celle afférente à la créance. A cet effet, et conformément aux dispositions de l'article 74-C de l'annexe II au même code, l'acte de cession doit faire apparaître les ventilations nécessaires. Bien entendu, les intéressés doivent être en mesure de justifier de la réalité de la créance qu'ils détiennent sur la société. Lorsque les comptes courants n'ont pas été ouverts dans les écritures sociales, il importe de régulariser les écritures comptables avant la cession des parts, de façon à faire apparaître très exactement par inscription au crédit de ces comptes le montant de la créance détenue sur la société. Ces indications sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Ducout](#)

Circonscription : Gironde (7^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25882

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 1999, page 1155

Réponse publiée le : 2 août 1999, page 4714