

SEPTEMBRE 2023

LETTRE #8

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

## ACTUALITÉ PATRIMONIALE : CESSIION PAR UNE SOCIÉTÉ DONT LES PARTS SONT DÉMEMBRÉES ET ACTE ANORMAL DE GESTION

[TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG DU 29 AOÛT 2023, N° 2204004]

En principe, lorsque les parts d'une SCI sont démembrées, à défaut de stipulation contraire dans les statuts, l'usufruitier est imposable sur le résultat courant et le nu-proprétaire sur le résultat exceptionnel.

Par exception, il est possible de mettre en place une convention qui prévoit une répartition des résultats sociaux différentes entre usufruitier et nu propriétaire de parts démembrées.

Par exemple, il est notamment possible de prévoir que le nu-proprétaire sera seul imposable. Pour autant que cette convention soit licite et qu'elle ait été conclue ou insérée dans les statuts avant la clôture de l'exercice aux termes d'un acte régulièrement enregistré.

### 1 - LES FAITS

La SCI P est cogérée par M. A D, et son frère M. B D pour chacun une part en pleine propriété et 499 parts en nue-proprété réparties entre eux. La SCI A et la SCI E sont usufruitières du capital restant.

La SCI P était propriétaire d'un bien immobilier, donné en location à une SAS C, dont le président est M. C D, fils de M. B D. En décembre 2016, la SCI P a cédé ce bien à la SAS C au prix de 1 630 000 € et réalisée ainsi une plus-value de 1 097 454 €.

La SC A, soumise à l'impôt sur les sociétés, a mentionné dans sa déclaration de résultats au titre de l'exercice clos en 2018 un résultat exceptionnel de 237 050 €, correspondant à une quote-part de la plus-value réalisée par la SCI P égale à 21,6 %.

Toutefois, l'administration fiscale a estimé que la SC A pouvait en réalité prétendre à une part du prix de vente du bien immobilier en cause égale à la somme de 353 129 € et qu'en renonçant sans contrepartie à la différence entre cette somme et celle qu'elle avait effectivement perçue, elle avait commis un acte anormal de gestion à concurrence de ce montant, soit 115 079 €, qui a été réintégré dans son résultat imposable au titre de l'année 2018.

La SC A a été assujettie de cette rectification avec une majoration pour manquement délibéré, à une cotisation supplémentaire d'impôt sur les sociétés au titre de l'année 2018.

La SC A a demandé la décharge de ces impositions ainsi que le rétablissement de son déficit reportable. Le Tribunal administratif vient de rejeter la demande de la SC A.

**BON À SAVOIR :** Le Tribunal nous rappelle : « *En cas de démembrement de droits sociaux, l'usufruitier, conformément à l'article 582 du code civil, n'a droit qu'aux dividendes distribués. Toutefois, les dispositions de l'article 8 du CGI ne font pas obstacle à ce que soient tirées les conséquences d'une convention par laquelle le nu-proprétaire de parts de sociétés de personnes a conféré à leur usufruitier des droits dans les bénéfices sociaux différents de ceux qui résulteraient de la seule application de l'article 582 précité, auquel cas les bases d'imposition doivent tenir compte des règles de répartition des bénéfices résultant de cet acte ou de cette convention.* ».

## 2 - L'ACTE ANORMAL DE GESTION EN CAS DE CESSIION D'UN BIEN IMMOBILIER PAR UNE SOCIÉTÉ

En l'espèce, préalablement à la vente du bien immobilier M. A D et la SC A ont convenu par convention :

- a. La société A recevrait une part du prix de vente d'un immeuble appartenant à la SCI P équivalente à la valeur net comptable de l'usufruit dont la SC A était titulaire au 30 novembre 2016, soit 352 129 €. Il était prévu que cette somme serait prélevée sur le produit net de la vente, appelé « trésorerie nette prévisionnelle, » et représenterait 21,6 % du prix perçu par la SCI P.
- b. La plus-value résultant de la cession de l'immeuble serait répartie selon les mêmes proportions. La SC A devrait ainsi recevoir une part de cette plus-value équivalente à 237 050 €, qu'elle a déclarée comme résultat exceptionnel. Cependant, l'administration fiscale relève après vérification comptable que la SC A n'a ni perçu ni déclaré la différence de 115 079 € entre cette somme de 237 050 € et la somme de 352 129 € à laquelle elle avait droit en vertu de la convention.

**À SAVOIR : Pour le tribunal cette renonciation à percevoir la somme de 115 079 € caractérise un acte anormal de gestion.**

Le juge du Tribunal a estimé que « *les stipulations de cette convention sont claires et reflètent la commune intention des parties à l'acte* ». Ainsi, le contribuable ne pouvait ignorer qu'il renonçait à percevoir une fraction significative de la quote-part du prix de vente de l'immeuble de la SCI P qui lui était attribuée par ladite convention.

Le juge a considéré que les faits relevés par l'administration fiscale caractérisent **la volonté délibérée de la part de la SCI A d'éluider l'impôt**.

Par conséquent, « *c'est, à bon droit que l'administration fiscale a estimé que cette renonciation à une recette caractérisait un acte anormal de gestion et a réintégré la somme correspondante dans le résultat imposable de la société requérante au titre de l'année 2018* ».

Le tribunal confirme également la majoration pour manquement délibéré prévue par les dispositions précitées de l'article 1729 du CGI.

### INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert  
Laura Pottier  
Ibnah Shareefe

L'ensemble des informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous est présentée à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage. Ce document est à usage strictement personnel. Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités. Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance. L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays. Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent. Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions. GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

**Generali Wealth Solutions - Société par actions simplifiée - 844 879 049 RCS Paris**  
**Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000036**  
**Siège social 2 Rue Pillet-Will 75009 Paris**

