



## SCI a L'IS questionnement

Par **nat65456**, le **07/11/2024** à **00:46**

Bonjour,

J'ai une question qui me perturbe et je souhaiterais savoir si vous pourriez y répondre.

Ma mère possède 300k de SCPI et 100k en liquide. Pour la succession, nous souhaiterions créer une SCI afin d'y faire un apport en nature des SCPI, ce qui n'apporterait pas de plus-value (si je ne dis pas de bêtises) et n'augmenterait donc pas le revenu fiscal de référence (ce dernier ne doit pas augmenter).

En apportant 100k en compte courant d'associé, la SCI aura une dette de 100k, donc nous restons sur une base de 300k à donner.

Ma mère ayant moins de 51 ans, elle nous donne à mon frère et à moi 150k de nue-propriété chacun, sans frais de donation.

Donc, au fur et à mesure, les revenus de la SCI vont rembourser les 100k en compte courant d'associé sans qu'elle ne soit imposée. Après, si nous le souhaitons, nous pourrions faire fructifier le patrimoine dans la SCI, qui par exemple atteindra 1 million d'euros dans 20 ans. Une fois la succession effectuée, nous aurons récupéré 1 million d'euros en une seule donation.

Voyez-vous des problèmes ?

Merci d'avance.

Par **john12**, le **07/11/2024** à **22:42**

Bonsoir,

Il semble que votre souci soit de ne pas augmenter le RFR, mais de qui ? Je suppose qu'il s'agit de celui de votre mère, puisque vous souhaitez qu'elle apporte ses 300 K€ de SCPI à une SCI créée pour l'occasion et qui opérerait pour l'IS.

Si ma déduction est correcte, l'apport en nature des parts de SCPI pourrait générer une plus-value imposable, relevant du régime des plus-values immobilières des particuliers, si les parts ont été acquises depuis longtemps, sans toutefois dépasser le délai de détention permettant

de bénéficier de l'exonération totale et si elles recèlent des plus-values, étant rappelé que l'apport en société est assimilé à une cession à titre onéreux soumise, comme telle, au régime des plus-values immobilières des particuliers. Or, les plus-values immobilières imposables des particuliers impactent le RFR.

Sinon, pour le reste, je ne vois pas trop de problèmes, si ce n'est que les revenus procurés par les parts de SCPI pourront être soumis à l'IS, si du bénéfice est réalisé. Tant que les bénéfices de la SCI ne seront pas distribués, ils ne seront pas taxés à l'impôt sur le revenu, (Flat tax ou barème progressif sur option globale) au nom des associés et n'impacteront donc pas le RFR, à ce stade. Si des distributions étaient décidées, elles impacteraient alors le RFR.

Voilà ce que je peux dire, pour l'instant.

Bonne fin de soirée

Par **natsdfgh**, le **08/11/2024 à 12:59**

Merci beaucoup mais je voulais savoir si c'était possible d'utiliser:

« Apport en report d'imposition : Si vous réalisez un apport en nature dans le cadre de certaines conditions fiscales spécifiques, il est possible de bénéficier d'un report d'imposition de la plus-value. Cela signifie que l'imposition de la plus-value sera différée tant que les parts apportées ne sont pas revendues. »

Et c'est exactement ce qui faudrait comme ça on pourrait transmettre la sci en nue propriété notre but n'es pas de vendre ses scpi mais bien de crée un patrimoine avoir les revenus de ses dernières a l'intérieur de la sci.

Dans l'attente de votre réponse.

Merci beaucoup

Par **john12**, le **08/11/2024 à 13:49**

Bonjour,

Concernant le bénéfice du report d'imposition des plus-values, prévu par l'article 150-O B ter du CGI en cas d'apport à une société soumise à l'IS, je ne pense pas que l'apport de parts de SCPI permette de bénéficier du régime, car il faut que l'apport concerne des valeurs mobilières, des droits sociaux, des titres ou droits s'y rapportant tels que définis à [l'article 150-0 A](#)

"En effet, bien que constituant des droits sociaux, sont notamment exclus du champ d'application de l'article 150-0 A du CGI : ...

les titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, dont la cession relève du régime d'imposition prévu à l'article 150 UB du CGI.", ce qui est le cas des SCPI. En ce sens, [BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60, n° 20](#) et [BOI-RPPM-PVBMI-10-10-10, n° 150, 3ème alinéa](#).

Cordialement