



Fiscalité vente immobilière SAS

Par **westlounge**, le 11/02/2023 à 19:04

Bonjour à vous,

Je vais prendre des chiffres ronds pour faciliter les choses (et surtout ma compréhension).

Une SAS immobilière qui possède un bâtiment acheté il y a longtemps 100k€ qui aujourd'hui n'a plus de crédit et ne fait que rentrer des loyers. (et n'a pas amortie la valeur du bien)

Fiscalement les loyer sont soumis à l'IS suivant le palier 38120€ à 15% ou 25% au dessus.

Si la SAS vend le bien 150k€, je comprends que l'IS va s'appliquer sur la PV de 50k€ uniquement. Si les associés souhaitent récupérer ces 50k€, une façon serait de les sortir par les dividendes en retirant 40% d'abattement à la PV suivi d'une application de 30% de flat tax.

Par contre, comment les associés peuvent-ils récupérer les 100k€ de l'immeuble ?

Dividendes avec même principe d'imposition ? (ce qui paraît non cohérent vu que pas de PV)

Dissolution de la société ? comment sont calculés les impôts si il y en a ?

A dispo si question

Par **Marck.ESP**, le 12/02/2023 à 08:03

Bonjour,

Une plus-value (professionnelle dans ce cas), c'est la différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable de l'immeuble. Cette plus-value est taxable au niveau de la société, en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

Vous avez donc compris l'essentiel, y compris pour les dividendes, sauf option pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ce qui me gêne, c'est qu'il n'y ait pas eu d'amortissement d'un bien inscrit à l'actif.

Concernant une dissolution de la société, je sais qu'il y a une taxation du "boni de liquidation" au

niveau de celle-ci et le cas échéant pour chaque associé, selon qu'il est une personne physique ou morale, mais je préfère laisser la parole à un fiscaliste...

Par **john12**, le **13/02/2023** à **09:08**

Bonjour,

Je vais essayer de compléter un peu la réponse fournie par Marck_ESP.

A titre liminaire, quelques points pouvant avoir une incidence fiscale mériteraient d'être précisés . Il aurait notamment été utile de préciser quelle est la nature exacte de l'activité de la SAS : location de locaux professionnels ou de locaux d'habitation et dans cette dernière hypothèse, location vide ou meublée. La SAS immobilière détenait-elle uniquement l'immeuble dont la vente est évoquée (on peut le supposer, puisque la dissolution est envisagée après cession de l'immeuble) ?

Quand vous dites que la SAS n'a pas amorti la valeur du bien, voulez-vous dire que vous n'avez jamais comptabilisé d'amortissement ou simplement que l'immeuble n'était pas totalement amorti ?

Je pose cette question, parce qu'en application de l'article 39 B du code général des impôts, les entreprises ont l'obligation de pratiquer un amortissement minimal, égal au montant de l'annuité linéaire, sur les immobilisations qui se déprécient avec le temps et donc sur les immeubles. A défaut de se conformer à cette obligation, l'entreprise perd définitivement le droit de déduire la fraction des amortissements qui a été ainsi différée et les plus-values à court terme éventuellement dégagées lors de la cession d'éléments ayant fait l'objet d'un amortissement irrégulièrement différé doivent être augmentées des amortissements différés correspondants.

Pour reprendre votre exemple, avec un immeuble acquis 100 k€ et revendu 150 K€, pour lequel aucun amortissement n'aurait été pratiqué pendant 10 ans, en considérant un bâtiment industriel amortissable sur 20 ans, on obtient un montant d'amortissements irrégulièrement différés égal à : $100 \text{ K€} \times 5 \% \times 10 \text{ ans}$, soit 50 K€, à rajouter à la plus-value comptable de 50 K€, soit une plus-value fiscale de 100 K€, soumise au taux normal de l'IS, au lieu de 50 K€. Bien sûr, ma remarque ne vaut que pour autant que vous ayez omis de comptabiliser des amortissements sur l'immeuble dont la cession est évoquée, ce qui ne ressort pas clairement de la lecture de votre message.

Concernant l'IS au taux réduit, petit détail, la loi de finances pour 2023 a relevé le plafond permettant aux PME de bénéficier du taux réduit de l'impôt sur les sociétés à 15 %. Celui-ci s'élève désormais à 42500€ de bénéfices imposables au lieu de 38120 €.

Au niveau des possibilités de récupération de tout ou partie du produit de la vente immobilière, comme vous le dites justement, il y a essentiellement la décision de l'AG de distribuer des dividendes, **étant rappelé que les dividendes proviennent de l'affectation de résultats et non de sommes ne participant pas du résultat.**

On pourrait, peut-être, avoir recours à une réduction de capital, par rachat par la SAS, de ses propres titres, pour annulation, **si la société possède des réserves.** Mais outre l'obligation de disposer de réserves, c

e montage présente un risque de requalification de la cession de titres à la société, qui relève du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières, en distribution, dans le cadre de la procédure d'abus de droit, même si le comité de répression de l'abus de droit n'a pas suivi, jusqu'à présent, l'administration fiscale. Voir, à ce sujet les affaires n° 2021-23 et 2021-24 du rapport annuel 2021 du comité de l'abus de droit fiscal :

https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/cadf/CADF%20-%20Rapport%20annuel%202021.pdf

Le dernier moyen que vous avez évoqué consiste à dissoudre, liquider la société et au terme de la liquidation, partager le boni de liquidation, si boni, il y a. Dans cette hypothèse, le boni de liquidation, constitué de la différence entre le montant des capitaux propres et le capital social, est considéré comme un revenu distribué bénéficiant de l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI, **en cas d'option des bénéficiaires pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu**, en lieu et place de la Flat Tax. Si la liquidation de la société devait intervenir, avant partage du boni, il conviendrait de faire enregistrer le PV de liquidation (article 635 du CGI) et à cette occasion, de s'acquitter du droit de partage de 2,5 % de l'actif partagé (article 746 du CGI).

Voilà, de façon très générale, ce que je peux dire, pour l'instant.

Je reste disponible, si besoin.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **13/02/2023 à 09:14**

Bienvenue et merci à John dont j'espérais l'intervention.

Par **westlounge**, le **13/02/2023 à 19:45**

Bonjour,

dans un premier temps merci pour vos retours respectifs, la sas est une Sas immobilière qui effectivement ne possède qu'un seul bien.

sauf erreur dans une sas nous pouvons choisir pour diminuer l'assiette fiscale d'amortir le prix d'acquisition du bien ou non.

ce choix n'a pas été retenu ce qui, normalement, n'implique pas de PV a terme contrairement au choix de l'amortissement.

Je suis peut être dans le faux sur ce point ?

Par **john12**, le **13/02/2023** à **20:04**

Bonsoir,

Jusqu'à preuve du contraire, je maintiens mon point de vue. Je vous ai cité l'article 39 B du CGI qui le fonde. Je ne connais pas de dérogation à l'application du 39 B, en faveur des SAS. Cela dit, si vous avez une source qui contredit mon point de vue, je serais heureux que vous m'en informiez.

Cdt

Par **Marck.ESP**, le **13/02/2023** à **21:17**

Bonjour à nouveau,

Je vous conseille de voir un expert comptable au sujet de ce qui apparaît comme une anomalie comptable et fiscale.