

# La Newsletter



## **SOCIETES ET GESTION DE PATRIMOINE**

### **Sociétés civiles / Sociétés holding Difficultés d'application**

**ANALYSE PAR STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM**

**Newsletter n°19 567 du 26 FEVRIER 2019**

**EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM**

**38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire**

**jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : [www.jacquesduhem.com](http://www.jacquesduhem.com)**

**Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne**

# SOCIETES ET GESTION DE PATRIMOINE

## Sociétés civiles / Sociétés holding Difficultés d'application



Le patrimoine est souvent détenu au travers de structures sociétaires : Sociétés civiles, Sociétés commerciales, Holding...

Ce mode de détention indirect complique singulièrement la gestion. Les contentieux ne sont pas rares...

On analysera ci-dessous trois applications jurisprudentielles :

**CE n° 405887 28/12/2018**

**Exonération de la résidence principale : occupation de l'immeuble de la SCI par un associé**



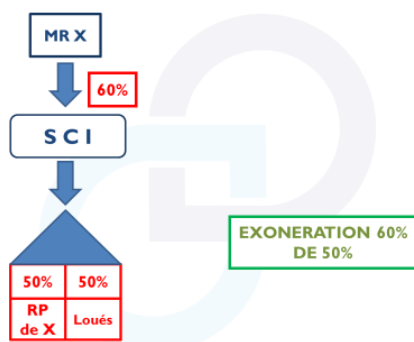
L'associé d'une société immobilière non transparente qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition, bénéficie, en cas de cession à titre onéreux de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire.

Dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur :

- la fraction de l'immeuble occupé par l'associé à titre de résidence principale ;
- la quote-part revenant à cet associé.



## EXONÉRATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE : OCCUPATION DE L'IMMEUBLE DE LA SCI PAR SON ASSOCIÉ



© FAC &amp; Associés

### CE n°409864 19/09/2018

**Une SCI non tenue fiscalement de produire une comptabilité commerciale ne peut procéder à une réévaluation libre de ses actifs.**



Le Conseil d'Etat confirme ici qu'une SCI qui n'était pas soumise à l'obligation de tenir une comptabilité commerciale pour la détermination des revenus imposables de ses associés ne pouvait procéder à une réévaluation libre de ses actifs immobiliers.

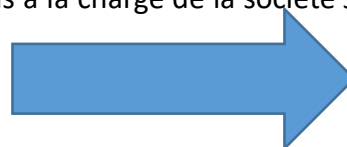
#### Les faits

La SCI N détenue par M. et Mme A et leurs deux filles et qui exerce une activité civile de location d'immeubles nus, a procédé, au titre de l'exercice 2010, à une réévaluation libre de ses actifs, se traduisant par un écart positif de 2 326 134 € inscrit dans un compte " écart de réévaluation " de ses capitaux propres.

Le 2 décembre 2011, la SCI N a décidé d'intégrer cet écart de réévaluation en réserve, de diviser chacune de ses 100 parts sociales par 10 et de porter le capital social de la société de 1 524 € à 2 325 000 € par prélèvement sur la réserve.

Le 7 décembre 2011, la SCI J, créée par M. et Mme A, leurs deux filles et une autre SCI leur appartenant, a fait l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SCI N. Ayant opté pour le régime des sociétés de capitaux, la SCI J a été imposée, à la clôture de son premier exercice, le 31 décembre 2012, à l'IS à raison des résultats de la SCI N.

Par une proposition de rectification du 12 juillet 2013, l'administration fiscale a rectifié le bénéficiaire imposable de la société J au titre de l'exercice 2012, en remettant notamment en cause les amortissements pratiqués par la SCI N sur la base de la valeur réévaluée de ses actifs à hauteur de 115 367 € en 2011 et 107 381 € en 2012 et a mis à la charge de la société J une



cotisation d'IS d'un montant de 37 583 €, dont 18 151 € correspondant aux amortissements non admis en déduction.

Par un jugement du 23 juin 2015, le TA d'Orléans a rejeté la demande de la société J tendant à la réduction de cette imposition supplémentaire.

Par un arrêt n° 15NT02314 du 16 février 2017, la CAA de Nantes a rejeté l'appel formé par la société J contre ce jugement.

La SCI J s'est pourvue en cassation.

### La décision

#### Article L123-18 du code de commerce

« A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entreprise, les biens acquis à titre onéreux sont enregistrés à leur coût d'acquisition, les biens acquis à titre gratuit à leur valeur vénale et les biens produits à leur coût de production.

Pour les éléments d'actif immobilisés, les valeurs retenues dans l'inventaire doivent, s'il y a lieu, tenir compte des plans d'amortissement. Si la valeur d'un élément de l'actif devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur d'inventaire à la clôture de l'exercice, que la dépréciation soit définitive ou non.

Les biens fongibles sont évalués soit à leur coût moyen pondéré d'acquisition ou de production, soit en considérant que le premier bien sorti est le premier bien entré.

La plus-value constatée entre la valeur d'inventaire d'un bien et sa valeur d'entrée n'est pas comptabilisée. S'il est procédé à une réévaluation de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières, l'écart de réévaluation entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable ne peut être utilisé à compenser les pertes ; il est inscrit distinctement au passif du bilan. »

La SCI N qui n'avait pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés et dont aucun des associés n'était soumis à l'impôt sur les bénéfices, n'était pas soumise, au cours de l'exercice 2010 au titre duquel elle a procédé à une réévaluation de ses actifs, à l'obligation de produire une comptabilité commerciale pour la détermination des revenus imposables de ses associés.

« Par suite, la cour a pu, sans commettre d'erreur de droit, juger que cette société ne pouvait se prévaloir des dispositions précitées de l'article L. 123-18 du code de commerce...le surplus des amortissements dû à cette réévaluation ne pouvait être déductible des résultats constatés en 2011 et 2012 »

**Selon le Conseil d'Etat, en application de l'article 238 bis K, la SCI J « pouvait seulement déduire des amortissements calculés sur la base de la valeur d'origine des immeubles, et non sur la base de la valeur résultant de la réévaluation effectuée en 2010 »**



## Acte normal de gestion entre holding et filiale



COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE VERSAILLES

### Les faits

Une société holding a vendu les titres d'une filiale pour 61 M€. Vendeur et acquéreur étaient liés par une communauté d'intérêts.

Lors d'un contrôle, l'administration a estimé que la valeur des titres devait être établie à 71 M€.

### Le droit

L'article 109 du code général des impôts prévoit que : " 1. Sont considérés comme revenus distribués : 1° Tous les bénéfices ou produits qui ne sont pas mis en réserve ou incorporés au capital (...) ", et l'article 111 du même code mentionne que : " Sont notamment considérés comme revenus distribués : (...) / c. Les rémunérations et avantages occultes ". En cas de vente par une société à un prix que les parties ont délibérément minoré sans que cet écart de prix comporte de contrepartie, l'avantage ainsi octroyé doit être requalifié comme une libéralité représentant un avantage occulte constitutif d'une distribution de bénéfices au sens de ces dispositions, alors même que l'opération est portée en comptabilité et y est assortie de toutes les justifications concernant son objet et l'identité du cocontractant, cette comptabilisation ne révélant pas, par elle-même, la libéralité en cause.

La preuve d'une telle distribution occulte doit être regardée comme apportée par l'administration dès lors qu'est établie l'existence, d'une part, d'un écart significatif entre le prix convenu et la valeur vénale du bien cédé, d'autre part, d'une intention pour la société d'octroyer, et pour le cocontractant de recevoir, une libéralité du fait des conditions de la cession.

Si, dans le cas où le vendeur et l'acquéreur sont liés par une communauté d'intérêts, l'intention d'octroyer et de recevoir une libéralité est présumée, cette dernière n'est établie que dans le cas où il est relevé un écart significatif entre le prix convenu et la valeur vénale du bien cédé.

### La décision

Il résulte de l'instruction que l'écart entre le prix de cession des titres et la valeur de ces derniers évaluée par l'administration ne s'élevait qu'à 14,1 %. La cour souligne que toute évaluation de titres non cotés en bourse comporte un aléa, tenant au choix de la ou des méthodes d'évaluation prises en compte et aux multiples correctifs qu'il est possible de retenir.

Dès lors, il est jugé que l'écart de 14,1 % n'apparaissait pas comme étant significatif et de nature à retenir que le vendeur et l'acquéreur avaient entendu octroyer et recevoir une libéralité. Cette décision concerne la cession d'une filiale par un groupe bancaire.



En mars, nous vous proposons deux formations consacrées d'une part aux sociétés civiles et d'autre part aux sociétés holding.

**NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX SOCIETES HOLDING**  
**DUREE 14 HEURES**

**ANALYSE JURIDIQUE FISCALE ET SOCIALE**  
**ANIMATION PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM**

**PARIS LES 26 ET 27 MARS 2019**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)**

**NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AUX SOCIETES CIVILES**  
**Analyse pratique civile et fiscale**

**Une formation de 7 heures**

**PARIS le 12 MARS 2019**

**Animation Stéphane Pilleyre**

**Formation validante Carte T**

**Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)**

**NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A**  
**LA LOCATION EN MEUBLE**

**Analyse pratique juridique comptable et fiscale**

**Une formation de 7 heures**

**PARIS le 3 AVRIL 2019** Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

**LILLE le 20 JUIN 2019** Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

**LYON le 21 JUIN 2019** Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

**Animation JACQUES DUHEM**

**Formation validante Carte T**



**NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE A L'ASSURANCE VIE  
DUREE 7 HEURES ELIGIBLE DDA**



**ANALYSE JURIDIQUE ET FISCALE  
ANIMATION STEPHANE PILLEYRE**

**PARIS LE 26 JUN 2019**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)**

**LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE  
Formation destinée aux CGP juniors et assitant(e)s**



**3 X 2 JOURS (42 heures) PARIS (Espaces Diderot – à 200 mètres de la gare de Lyon)**  
Les fondamentaux du droit patrimonial de la famille (JEAN PASCAL RICHAUD)  
Régimes matrimoniaux – Modes de détention des actifs – Donation set successions  
**14/15 MARS 2019**  
Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale (JACQUES DUHEM)  
Méthodologie, Impôt sur le revenu, revenus catégoriels, défiscalisation, IFI  
**27 ET 28 MAI 2019**  
La mise en œuvre du conseil patrimonial (STEPHANE PILLEYRE)  
Audit patrimonial Gestion de l'assurance-vie Préconisations  
**27 ET 28 JUIN 2019**

**[DETAILS ET  
INSCRIPTIONS](#)**

**TOURNEE 2019 PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE  
INSCRIVEZ VOUS VITE ! DERNIERES DATES**

**PARIS 5 ET 19 MARS**

**Nouvelle date à NANTES le 1<sup>ER</sup> MARS**

Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)  
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis  
aux participants.

**DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)**

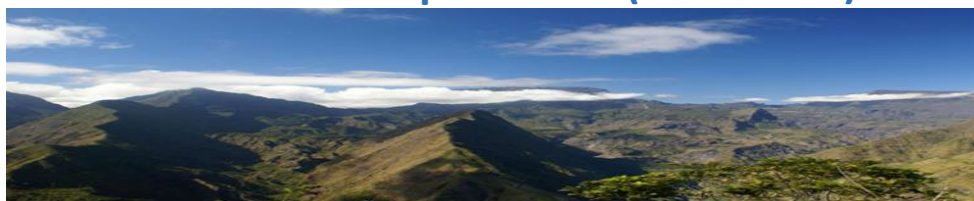
**Cette formation a été homologuée par le Conseil National des Barreaux**



# COMMENT INTEGRER LES NOUVEAUTES FISCALES DANS LES STRATEGIES PATRIMONIALES ?

Animation JACQUES DUHEM

Une formation de 14 heures  
7 h validantes pour carte T (Immobilier)  
7 h validantes pour DDA (Assurance)



St Gilles les bains LA REUNION

**23 et 24 AVRIL 2019**

Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)  
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis aux participants.

**DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)**

## CYCLES DE FORMATION

**GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE  
PROFESSIONNEL**

**COMPLET**



**7 X 2 JOURS (100 heures) PARIS (Espaces Diderot – à 200 mètres de la gare de Lyon)**

Animation : JACQUES DUHEM – PIERRE YVES LAGARDE – FREDERIC AUMONT – JEAN PASCAL RICHAUD – YASEMIN BAILLY SELVI.

