

**IMMOBILIER – CONSTRUCTION**

**ASSURANCE**

**PREVOYANCE – SANTE**

**INGENIERIE FINANCIERE**

**CASH MANAGEMENT**

Groupe FINANCIERE MAUBOURG

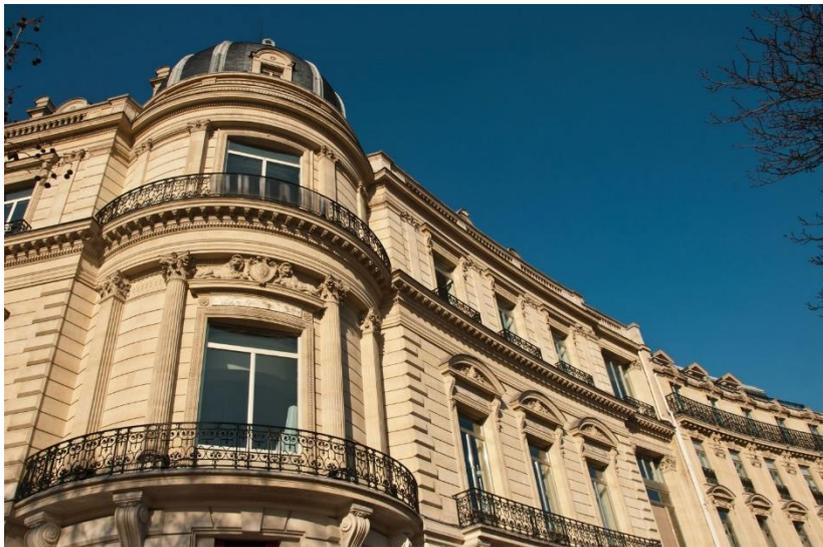
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris

Tél. 01 42 85 80 00

[www.maubourg-entreprise.fr](http://www.maubourg-entreprise.fr)

[info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)

## Comment extraire un bien immobilier de sa société ?



***Lorsque les associés souhaitent récupérer un bien immobilier (notamment leur résidence principale) dans leur patrimoine personnel, différentes stratégies se présentent à eux. La sortie de la société du bien peut notamment résulter d'une volonté des associés de partager les actifs de la société, de mettre en location meublée le bien sans assujettissement à l'IS, etc.***

Plusieurs stratégies peuvent être adoptées par les associés.

### **La vente du bien par la société**

Les associés (ou des tiers) peuvent racheter le bien encapsulé dans la société, sur fonds propres ou par financement bancaire.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182

Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07005216

Conseil en Investissements Financiers enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

## **Formalisme**

La cession du bien par la société nécessite la rédaction d'un acte notarié et le paiement d'émoluments. Elle entraîne un droit de préemption urbain par la mairie de la commune dans laquelle est située le bien. La cession ne pourra être réalisée qu'une fois le délai de préemption de la mairie purgé.

## **Conséquences fiscales**

La vente du bien entraîne le paiement d'un impôt sur la plus-value dû par les associés (si la société est à l'IR) ou par la société (si elle la société est à l'IS). Pour en savoir plus, voir infra § Plus-value.

Comme toute cession immobilière, la vente par une SCI entraîne l'exigibilité de droits de mutation à titre onéreux de 5,81 %, en principe acquittés par l'acquéreur.

## **Le remboursement du compte courant d'associé en nature**

Le bien peut être affecté au remboursement du compte courant d'associé, si la créance est d'un montant supérieur ou égal à la valorisation du bien. Le remboursement par la remise d'un bien au lieu de liquidités constitue une dation en paiement.

## **Formalisme**

La remise d'un bien immobilier en remboursement du compte courant d'associé nécessite un acte notarié (assimilé à un acte de vente) et entraîne un droit de préemption urbain par la mairie de la commune dans laquelle est située le bien. Le remboursement ne pourra être réalisé qu'une fois le délai de préemption de la mairie purgé.

Le créancier du compte doit accepter ce remboursement en nature.

## **Conséquences fiscales**

Le remboursement du bien entraîne le paiement d'un impôt sur la plus-value dû par les associés (société à l'IR) ou par la société (société à l'IS). Pour en savoir plus, voir infra § Plus-value.

La remise du bien par la SCI à son (ses) créancier(s) entraîne l'exigibilité de droits de mutation à titre onéreux de 5,81 %, en principe acquittés par le bénéficiaire.

## **La distribution d'un dividende en nature**

Le transfert du bien du patrimoine de la société vers le patrimoine de ses associés peut résulter d'une distribution de dividendes en nature.

## **Formalisme**

Comme en matière de distribution de dividendes classique, la société doit disposer d'un bénéfice distribuable (ou de réserves) supérieur à la valeur vénale du bien.

La distribution de dividendes nécessite la tenue d'une assemblée générale. La distribution doit nécessairement se faire au profit de tous les associés au prorata de leurs droits. Toutefois, les modalités de paiement peuvent différer pour chaque associé.

Ainsi, la distribution peut être réalisée en nature pour tout ou partie :

- tous les associés peuvent recevoir l'immeuble (et seront alors en indivision sur le bien reçu) ;
- certains associés peuvent recevoir l'immeuble (et être en situation d'indivision) quand d'autres perçoivent des dividendes en liquidité.

Les associés auxquels est attribué le bien immobilier doivent ensuite faire régulariser la distribution devant notaire afin d'obtenir une attestation notariée.

*A priori*, la distribution en nature d'un immeuble n'ouvre pas de droit de préemption urbain.

### **Conséquences fiscales**

La distribution du bien est un fait générateur de plus-value au nom des associés (société à l'IR) ou au nom de la société (société à l'IS).

La distribution n'entraîne pas le paiement de droits d'enregistrement.

En revanche, la taxe de publicité foncière (TPF) de 0,715 % ainsi que la contribution de sécurité immobilière (CSI) de 0,1 % demeurent dues.

### **La réduction de capital en nature**

Le bien peut être remis à un ou plusieurs associés par le biais d'une réduction de capital en nature.

### **Formalisme**

La réduction de capital doit être décidée à l'occasion d'une assemblée générale extraordinaire (AGE) ou mixte. En l'absence de précisions dans les statuts, cette décision doit être votée à l'unanimité des associés.

Les associés auxquels est attribué le bien immobilier doivent ensuite faire régulariser la distribution devant notaire afin d'obtenir une attestation notariée.

*A priori*, la réduction de capital en nature d'un immeuble n'ouvre pas de droit de préemption urbain.

### **Conséquences fiscales**

La réduction de capital en nature est un fait générateur d'impôt sur la plus-value (voir infra § Plus-value) et entraîne l'exigibilité :

- si le bien est attribué à l'associé qui l'avait apporté à la société ou à un de ses ayants-droits : de la taxe de publicité foncière (TPF) de 0,715 % ;
- si le bien est attribué à un autre associé que celui qui l'avait apporté : des droits de mutation à titre onéreux de 5,81 %.

En revanche, si le bien attribué est un acquêt social (bien acquis ou créé par la société, notamment par le biais d'un financement en compte courant d'associé) : aucun droit n'est dû.

### **Plus-value**

La sortie de l'immeuble de la société est un fait générateur de plus-value. L'impôt est dû :

- par les associés présents au jour du fait générateur en présence d'une société à l'IR ;
- par la société si cette dernière est assujettie à l'IS.

### ***Dans une société à l'IR***

La cession, le remboursement du CCA, la distribution ou la réduction de capital est un fait générateur de plus-value pour tous les associés présents au jour de l'opération (y compris ceux qui ne se font pas attribuer le bien).

La plus-value est calculée au niveau de la société : date d'acquisition, date de cession, abattement pour durée de détention, prix d'acquisition, prix de cession et dépenses pouvant venir en majoration du prix d'acquisition (évaluation au réel ou forfaitaire). Pour rappel, le forfait travaux de 15 % ne peut s'appliquer que si la société détient le bien depuis au moins 5 ans.

Il n'est pas tenu compte du prix d'acquisition des parts sociales ou de la date d'entrée des différents associés dans la société.

Les associés occupant le bien à titre de résidence principale bénéficient de l'exonération pour vente de la résidence principale. Seuls les associés n'occupant pas effectivement le bien à titre de résidence principale sont redevables de leur quote-part de plus-value.

La société règle l'impôt sur la plus-value pour le compte des associés et détient, à l'issue de l'opération, une créance à leur encontre.

### ***Dans une société à l'IS***

La plus-value est calculée au niveau de la société et est égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable.

Elle sera intégrée au résultat de la société et sera donc soumise au taux de l'IS.

### **Pour prendre contact avec notre expert patrimonial :**

✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)

☎ + 44 1 42 85 80 00