

AFFAIRES

La constitution de comptes courants dans les SCI translucides démembrées et endettées

Inf. 8

Les associés d'une SCI sont souvent titulaires d'une importante créance en compte courant, résultant d'éventuels apports pour financer l'investissement, mais également de résultats non appréhendés pendant la période de financement. Cette situation nécessite un suivi juridique et comptable rigoureux.



Géraldine Pommery,
directeur Département
Entreprises Unofi

La SCI se révèle un véhicule de transmission du patrimoine familial particulièrement optimisant, permettant tout à la fois d'éviter une indivision entre les donataires, voire entre donataires et donateurs lorsque seule une quote-part dudit patrimoine est transmise, et de garder une certaine maîtrise de la gestion du bien propriété de la SCI par une rédaction adaptée des statuts (règles de majorité, prérogatives usufruitiers/nuspropriétaires, pouvoirs du gérant, etc.). C'est ainsi que la donation de parts d'une SCI ayant récemment acquis un bien immobilier financé par endettement sera souvent pratiquée. En effet, la valeur de la SCI sera faible puisqu'équivalente au prix d'acquisition de l'immeuble, déduction faite du capital restant dû de l'emprunt. Si la donation est

cantonnée à la nue-propriété des titres, la base taxable sera de surcroît réduite de l'usufruit réservé.

Pour autant, au terme de l'emprunt, un compte courant au nom de l'usufruitier-donateur risquera d'être constaté, correspondant au montant de l'emprunt déduit de la valeur des parts au moment de la donation. Au décès de ce dernier, cette créance, détenue par lui en pleine propriété, sera soumise en totalité aux droits de mutation à titre gratuit : le gain de valeur taxable réalisé lors de la donation sera alors annulé au moment de la succession.

La formation du compte courant

Prenons l'exemple de l'acquisition d'un bien immobilier pour 500 K€, décomposé en 100 K€ pour le terrain et 400 K€ pour les constructions, l'ensemble étant intégralement financé par un emprunt amortissable au taux de 1,5 % sur 12 ans. Par hypothèse, le montant des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, émoluments, etc.) évalués forfaitairement à 7,5 % sera apporté au capital, de sorte qu'à la création de la SCI, sa valeur sera égale à son capital social, valeur de base retenue pour la donation :

ACTIF		PASSIF	
Frais d'acquisition	37 500 €	Capital social	37 500 €
Terrain	100 000 €		
Constructions	400 000 €	Emprunt	500 000 €
Total Actif	537 500 €	Total Passif	537 500 €

En supposant, par simplification, un montant de loyer annuel égal à l'annuité d'emprunt

de 45 840 € (le loyer devant bien entendu correspondre au prix de marché), l'intégralité

de la trésorerie de la société sera mobilisée au service de l'emprunt. En revanche, seuls les intérêts de l'emprunt seront déductibles du résultat de la société lequel sera égal,

la 1^e année, à 38 340 € (45 840 – 7 500 €), soit le montant de l'amortissement de l'emprunt. De sorte qu'au terme de la 1^e année, le bilan se présentera comme suit :

ACTIF		PASSIF	
Frais d'acquisition	37 500 €	Capital social	37 500 €
Terrain	100 000 €	Résultat	38 340 €
Constructions	400 000 €	Emprunt	461 660 €
Total Actif	537 500 €	Total Passif	537 500 €

Dans les sociétés civiles translucides (non astreintes à la tenue d'une comptabilité commerciale), ce résultat, sur lequel les associés seront imposés à l'IR dans la catégorie des revenus fonciers, sera réputé appartenir

à ces derniers. En l'absence de trésorerie suffisante pour être effectivement distribué, il incrémentera un compte courant d'associé. Ainsi, au terme des 12 années de financement, le bilan s'établira comme suit :

ACTIF		PASSIF	
Frais d'acquisition	37 500 €	Capital social	37 500 €
Terrain	100 000 €	Résultat	0 €
Constructions	400 000 €	Emprunt	0 €
		CCA	500 000 €
Total Actif	537 500 €	Total Passif	537 500 €

Rappelons qu'en cas de démembrement de titres, c'est à l'usufruitier que revient la quote-part de résultat formée des loyers déduction faite des intérêts d'emprunt, et la charge de l'impôt correspondant. Si d'un point de vue juridique, seule la décision de distribution prise par la collectivité des associés fait naître à leur profit un droit sur le bénéfice, et bien qu'un usufruitier ne puisse donner une créance qui n'existe pas faute de cette décision, il a été porté à notre connaissance que l'administration fiscale a déjà été tentée, au moment de la succession et en l'absence de décision des associés sur l'affectation du résultat, d'inclure ledit compte courant dans l'actif successoral, ou de considérer l'absence de

comptabilisation de cette dette de la société à l'égard de l'usufruitier mais profitant au nu-proprétaire, comme une donation indirecte.

Prudence lorsque la société dégage de la trésorerie

Or, une fois l'emprunt remboursé, la trésorerie annuellement disponible sera égale aux loyers encaissés, déduction faite des charges payées. Cette trésorerie correspondra ainsi, au maximum, au résultat dégagé

sur l'année ; à supposer que ce résultat annuel soit distribué et versé aux associés, il n'existera aucune trésorerie excédentaire pour venir apurer le compte courant d'associé formé par les résultats antérieurs. Le compte courant se révèle donc non remboursable, dans cette configuration, jusqu'à la cession de l'immeuble.

La tenue des assemblées annuelles : une obligation

L'article 1856 du Code civil impose au gérant une reddition annuelle de sa gestion (le gérant d'une société civile encourt la révocation pour cause légitime s'il n'a pas rendu compte de sa gestion aux associés : *Cass. com. 23-10-2019 n° 17-31.653 F-D : RJDA 3/20 n° 157*), permettant aux associés de se prononcer sur le bénéfice réalisé et son affectation. Ils pourront, à ce titre, décider d'une mise en réserves, par manque de trésorerie, réserves qui profiteront au nu-proprétaire.

Rappelons que si la mise en réserves systématique des bénéfices ne s'analyse pas en une donation indirecte au profit du nu-proprétaire (*Cass. com. 10-2-2009 n° 07-21.806 FS-PB : RJF 5/09 n° 514*), l'instauration de la procédure dite du « mini-abus de droit » pour les actes passés depuis le 1^{er} janvier 2020 (*LPF art. L 64 A*) invite à la prudence une fois que la société dégage de la trésorerie.

La tenue d'une comptabilité : une nécessité

À défaut d'être obligatoire, la tenue d'une comptabilité permettra en premier lieu au gérant d'établir son rapport de gestion annuel.

En outre, de sorte à diminuer le résultat dégagé à affecter, il pourra être pratiqué un amortissement comptable des constructions (à l'exclusion du terrain), certes non déductible fiscalement. Cependant, si la durée d'amortissement des biens est supérieure à celle de l'emprunt, la poursuite obligatoire du plan d'amortissement jusqu'à son terme obérera la faculté de la société à distribuer un revenu à ses associés une fois la trésorerie libérée du remboursement de l'emprunt.

Enfin, et sans que la liste des bienfaits de la tenue d'une comptabilité ne soit exhaustive, l'inscription comptable des comptes courants en permettra leur utilisation dans différentes situations, notamment :

- après la vente du bien par la SCI, l'actif net de liquidation, assiette du droit de partage, pourra être diminué du montant du compte courant d'associé qui sera remboursé sans frais à ce dernier grâce au prix de cession ;
- en cas de vente des parts de la SCI, le prix de vente des parts sera diminué du montant du compte courant d'associé, ce dernier étant

cédé parallèlement. Le prix de vente ainsi réduit diminuera d'autant pour le vendeur sa base imposable soumise à la fiscalité des plus-values (IR, prélèvements sociaux, taxe additionnelle, CEHR) et celle de l'acquéreur soumise aux droits d'enregistrement ;

- à l'occasion de l'incorporation au capital du compte courant déjà constitué des résultats antérieurs non distribués, les nouvelles parts sociales ainsi créées pourront faire l'objet d'une donation en nue-propriété, la valeur de leur usufruit sortant ainsi de la base soumise aux droits de succession lors du décès de l'usufruitier.

Encore faut-il pour ce faire que les créances en compte courant aient été matérialisées en comptabilité antérieurement.

Ainsi, quand bien même la tenue du secrétariat juridique et de la comptabilité d'une SCI peut être perçue comme une contrainte alors que cette forme sociale a été choisie pour sa simplicité et sa liberté, elle ne sera en réalité que le support d'une stratégie de gestion patrimoniale pertinente et assumée.