



## Plus-values sci en crédit-bail

Par **bichic**, le **06/04/2011** à **12:06**

Bonjour,

Ma Sci (régime IS) a vendu un bien industriel qui était en crédit bail depuis 9 ans environ. Pour faire simple, le prix d'acquisition a été de 200 000 Euros HT et le prix de vente net vendeur est de 500 000 Euros HT. Quelle est la plus-value que la Sci doit acquitter.

D'avance, merci

Par **francis050350**, le **11/04/2011** à **12:34**

Bonjour ,

dans votre cas la SCI avait opté pour l'IS la cession de cet élément inscrit à l'actif immobilisée dégagera une plus value à court terme comprise dans le résultat de l'exercice de réalisation , taxable à 15 % si le CA est inférieur à 7630000€ et pour la part de bénéfice de l'exercice inférieur à 38120 €.

( 33,33 % au delà) .

Cependant , je ne comprends pas votre situation , la SCI était-elle déficitaire compte tenu des charges d'amortissement de frais financiers , taxes et autres ?

Dans ce cas le résultat taxable sera la plus value moins le déficit reportable taxable à 15 % jusqu'à 38120 € et 33 1/3 au delà.

Si pas de report déficitaire et résultat de l'exercice de cession "0" taxation =  $38120 \text{ €} \times 15 \% + (300\,000 \text{ €} - 38120) \times 33,33 \%$ .

A mon avis il semblerait curieux que la SCI ne soit pas déficitaire donc que la taxation soit réduite à due concurrence.

Par **bichic**, le **13/04/2011** à **01:37**

un grand merci pour votre réponse à laquelle je vais porter la plus grande attention. La SCI est déficitaire car sans loyers depuis 9 mois env. avec en plus les pénalités de levée d'option anticipée, provisions pour taxe foncière, les frais de gestion..... donc déficit reportable déductible si je vous ai bien compris.

je me demande pourquoi 2 taux d'imposition 15% sur 38120 E et 33,33 sur le solde... et les charges sociales RSA etc sont elles incluses ??

Par **francis050350**, le **13/04/2011** à **08:30**

Bonjour, La SCI est à l'IS donc pas de charges sociales sauf s'il y a des salariés ?

Por les PME le taux de l'IS est de 15 % sur la part de bénéfice inférieure à 38120 et 33,33 au delà

Par **francis050350**, le **13/04/2011** à **09:01**

NB : Attention aux régularisations de TVA environ 20 000 € et à la TVA due sur la vente.

De plus je ne comprends pas pourquoi la SCI n'aurait pas été déficitaire pendant chacune des 9 années, les loyers ne peuvent avoir compensé les charges financières, les amortissements et autres frais ?

Par **francis050350**, le **13/04/2011** à **10:27**

NB : Textes sur la régul

PRECIS LEFEBVRE .

Cas de régularisation globale CGI ann. II art. 207, III-1 TVA-IX-32800 s  
57290

Les cas de régularisations globales sont au nombre de six :

- cession ou apport non soumis à la TVA sur le prix total ou la valeur totale (n° 57295 s.) ;
- transferts entre secteurs distincts d'activités (n° 57320 s.) ;
- cession ou apport soumis à la TVA sur le prix total ou la valeur totale (n° 57335 s.) ;
- modification législative ou réglementaire des règles d'exclusion du droit à déduction (n° 57350 s.) ;
- biens devenant utilisés à des opérations ouvrant droit à déduction (n° 57365 s.) ;
- biens cessant d'être utilisés à des opérations ouvrant droit à déduction (n° 57385 s.).

Des exceptions à la régularisation sont toutefois prévues (n° 57430 s.).

Cession ou apport non soumis à la TVA sur le prix total ou la valeur totale

TVA-IX-32850 s

57295

Toutes les formes de cession (à titre onéreux ou à titre gratuit) et d'apport (apports purs et

simples ou à titre onéreux, apports globaux ou partiels) sont visées. Mais elles ne constituent une cause de régularisation que lorsque la cession ou l'apport ne sont pas soumis à la TVA sur le prix total ou la valeur totale du bien, de sorte que la régularisation ne concerne guère en pratique que les immeubles.

En effet, la cession ou l'apport en société, par leurs utilisateurs, de biens mobiliers d'investissement (outillage, matériels, etc.) usagés est imposable à la TVA lorsque (ce qui est fréquent) ces biens ont ouvert droit à déduction complète ou partielle de la TVA lors de leur acquisition (voir n° 60985 s.). Corrélativement, de telles cessions n'entraînent pas de régularisation de la déduction antérieure, même lorsque les biens font l'objet d'une exportation ou d'une livraison intracommunautaire exonérée (n° 61005, 2) ou lorsqu'ils bénéficient de la dispense d'imposition prévue en cas de transmission ou d'apport en société d'une universalité totale ou partielle de biens (n° 47520). En revanche, la régularisation est exigible lorsque la cession bénéficie d'une autre exonération (sauf celle visée au n° 61010, bien entendu) (D. adm. 3 D-1411 n° 14).

Echappent également à la régularisation globale les immeubles dont la cession ou l'apport est imposable à la TVA (n° 58770 s.), même si cette cession ou cet apport sont dispensés de TVA dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens (n° 47520).

Sont notamment visées par ce cas de régularisation globale les cessions d'immeubles immobilisés non soumises à la TVA : cession d'un terrain qui ne répond pas à la définition des terrains à bâtir ou d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans lorsque l'option pour l'imposition à la TVA n'a pas été exercée.

57300

Dans cette hypothèse, il y a lieu de procéder à une régularisation globale (en une seule fois) en réputant que le bien sera utilisé, pour chacune des années restantes de la période de régularisation, à une activité exonérée n'ouvrant pas droit à déduction. La régularisation est ainsi égale à la somme des régularisations annuelles qui auraient été effectuées jusqu'au terme de la période de régularisation en considérant que, pour chacune des années restantes, le coefficient de taxation sera égal à zéro.

Cette régularisation prend nécessairement la forme d'un reversement de la TVA initialement déduite.

57305

Lorsque le bien cédé constitue également une immobilisation pour le nouveau détenteur (bénéficiaire de la cession ou de l'apport), le cédant peut lui « transférer » une partie de la TVA initiale, à proportion de la durée de régularisation non encore courue.

Le nouveau détenteur peut ainsi déduire une fraction du montant de la TVA ayant grevé initialement le bien, à proportion du rapport entre le nombre d'années restant à courir, pour le cédant ou l'apporteur, jusqu'au terme de la période de régularisation et le nombre d'années total de celle-ci.

Le montant de la taxe transférée est donc égal à :  $TVA \text{ initiale} \times \text{nombre d'années restant à courir} / \text{nombre total d'années de la période de régularisation}$

La déduction que le nouveau détenteur est en droit d'opérer est calculée dans les mêmes conditions que celles décrites aux n° 55360 s. Le nouveau détenteur doit ainsi calculer un nouveau coefficient de déduction pour le bien immobilisé et appliquer ce coefficient au montant de la « taxe transférée ». Le montant du droit à déduction du nouveau détenteur est, en conséquence, égal à :

$TVA \text{ transférée} \times \text{coefficient de déduction du nouveau détenteur}$

Pour que ce mécanisme puisse fonctionner, l'ancien détenteur (cédant ou apporteur) est tenu de délivrer au nouveau un document mentionnant le montant de la taxe que ce dernier est en

droit de déduire. L'article 207, III-3 de l'annexe II au CGI parle à cet égard d'une « attestation » mentionnant le montant de la taxe qu'il est en droit de déduire. Mais, à notre avis, l'ancien détenteur peut, en pratique, délivrer à l'acquéreur une facture « complétée » comportant, outre les mentions habituelles (date, identification des parties, description sommaire des biens et prix), la date d'acquisition par l'ancien détenteur, la date de cession et le montant de la taxe susceptible d'être déduite.

57310

1. L'acquisition du bien ouvre une nouvelle période de régularisation pour le nouveau détenteur (n° 57100). La taxe initiale servant de base au calcul des régularisations éventuelles auxquelles le nouveau détenteur peut être tenu est égale au montant de la « taxe transférée ».

2. Le mécanisme décrit au n° 57305 peut jouer également si l'ancien détenteur n'a pu opérer aucune déduction au moment où il a acquis le bien, en raison soit de sa situation personnelle au regard de la TVA (entreprise exonérée, agriculteur non soumis à la TVA), soit d'une exclusion du déduction frappant le bien.

Mais bien entendu, le nouveau détenteur ne peut utiliser ce droit à déduction que s'il est lui-même redevable et si le bien ne tombe pas pour lui sous le coup d'une exclusion. Il peut en être ainsi, par exemple, en cas de cession par une entreprise commerciale d'une voiture de tourisme que l'acquéreur utilisera pour une activité de taxi. Dans de telles situations, l'ancien détenteur peut délivrer au nouveau le document visé au n° 57305, alors même qu'il n'est tenu à aucun versement ni à taxation de la cession. En revanche, un non-assujetti n'est pas en droit de délivrer des attestations ou des factures « complétées ».

57315

Une entreprise acquiert en l'année N un immeuble neuf pour un montant HT d'un million d'euros, auxquels s'ajoutent 196 000 € de TVA. Il s'avère que le coefficient d'assujettissement de ce bien est de 0,8 et son coefficient de taxation de 0,5. Son coefficient d'admission étant égal à l'unité, le coefficient de déduction de ce bien est égal à 0,4 et l'entreprise a pu déduire initialement pour 78 400 € de TVA. Ces coefficients ne varient pas tout au long de la vie de l'entreprise. Au cours de l'année N + 7, l'entreprise cède son immeuble à une autre entreprise. Cette cession n'étant pas soumise à la TVA, l'entreprise cédante est tenue à une régularisation globale, qui est égale à la somme des régularisations qui auraient eu lieu au cours des années N + 8 à N + 19 (soit 12 années), si, pour chacune de ces années, elle avait constaté que le coefficient de taxation de l'immeuble était nul. Cette régularisation, qui prend la forme d'un reversement, est donc égale à :

19

?  $(0 - 0,4) \times 196\ 000 / 20$ , soit - 47 040 €.

8

L'immeuble acquis par l'entreprise cessionnaire constituant pour elle une immobilisation, l'entreprise cédante peut lui transférer un montant de TVA égal à  $12/20 \times 196\ 000$ , soit 117 600 €. Il s'avère que pour le nouveau détenteur, le coefficient d'assujettissement de l'immeuble est égal à 1 et son coefficient de taxation est égal à 0,35. Le nouveau détenteur pourra donc déduire :  $117\ 600 \text{ €} \times 0,35 = 41\ 160 \text{ €}$ . Il sera lui-même tenu aux régularisations éventuelles pendant les dix-neuf années suivant son acquisition, sur la base d'une TVA initiale égale à la TVA transférée, soit 117 600 €.

Par bichic, le 13/04/2011 à 11:35

vos réponses amènent d'autres précisions et génèrent d'autres questions!  
Le sujet est plus complexe que je ne pensais .Aussi pour ne pas vous accaparer outre mesure je ne vais pas poursuivre cette discussion qui a été très instructive et m'aidera pour la suite.  
Encore MERCI