



Vente inférieure à valeur vénale en compensation d'apports?

Par **jeje13000**, le **03/09/2013** à **03:09**

Bonjour,

J'ai lu sur un forum l'information suivante (je ne sais pas si je dois le citer, auquel cas je rajouterai le lien):

[citation] On peut acheter un bien à un prix inférieur à sa valeur réelle mais il est alors obligatoire d'indiquer dans l'acte, en sus du prix, le montant de la Valeur vénale du bien. Les droits, taxes et émoluments sont calculés non sur le prix mais sur la valeur.

Attention toutefois : le prix ne doit pas être dérisoire et il ne doit pas être inférieur à la barre des 7/12e de l'action en rescision pour cause de lésion.

[/citation]

Dans notre cas on doit une certaine somme à un associé de la SCI qu'il a apporté en compte courant pour financer un chantier. Comme on ne peut pas la lui rembourser en cash on serait d'accord pour lui céder en son nom propre un bien loué de la SCI, en échange de l'effacement de la dette que l'on a envers lui (étant donné qu'il récupèrera les loyers, etc...). Ainsi après cette vente il rentrerait 0E de cash sur le compte de la SCI. Seulement si on indique en prix de cession celui de la valeur vénale du bien, on se retrouve avec une importante plus value qu'on ne pourrait supporter.

Aussi, on aurait souhaité dans l'acte de vente, indiquer un prix de cession par exemple de 80000E tout en précisant la valeur vénale du bien de 140000E par ex. pour payer les droits d'enregistrement à leur juste valeur.

Si cela est possible, comment se présente l'acte de vente?

On dit "Valeur de cession du bien de 80000E dont la valeur vénale est de 140000E " par exemple ?

On paie les droits d'enregistrement sur la base des 140kE: l'administration fiscale est satisfaite.

Mais par rapport à la diminution de la plus value qui en résulterait en prenant comme base de calcul le prix de cession (80kE dans cet exemple), ça ne posera pas de problème au fisc et donc au vendeur ?

J'avais trouvé un texte législatif dans lequel il était indiqué : *"les insuffisances d'évaluation ne sont pas à prendre en considération pour la détermination de la plus-value."*

J'avoue ne pas bien comprendre le sens de cette phrase.

Merci de m'éclairer de vos lumières

Jeje13000

Par **trichat**, le **03/09/2013** à **21:06**

Bonsoir,

A question complexe, réponse difficile. D'ailleurs, il y a peu d'intervenants qui se hasardent à proposer un début de solution.

Personnellement, je ne suis pas certain que la solution envisagée soit la meilleure.

Si je résume, vous êtes associé dans une SCI et l'un de vos associés a fait une avance de fonds à la SCI. Je ne vois pas en quoi vous êtes tenu de lui rembourser cette avance. C'est à la SCI de la lui rembourser.

Les dépenses ainsi financées ont-elles été engagées sur un bien propriété de la SCI? Si oui, et si la trésorerie de la SCI ne permet pas de rembourser votre associé, deux solutions:

- la SCI emprunte la somme en question et remboursera sur une durée à déterminer en fonction des bénéfices dégagés; elle supportera les intérêts, mais ceux-ci seront des charges financières déductibles pour la détermination des revenus fonciers à répartir;

- l'avance en compte courant est incorporée au capital social et votre associé reçoit en échange des parts sociales à créer (il faudra évaluer la valeur de la part actuelle pour déterminer le nombre de parts nouvelles à créer).

Concernant la plus-value immobilière dégagée en cas de cession d'un des immeubles de la SCI, le notaire qui instrumentera l'acte de vente procédera à la déclaration de cette plus-value, et il n'aura aucune autre solution que de retenir comme valeur de cession la valeur vénale qui servira de base au calcul des droits de mutation à titre onéreux (valeur déclarée dans l'acte). Cette plus-value sera répartie ensuite entre les différents associés de la SCI au prorata des parts détenues par chacun d'eux.

Il est donc inutile de penser que la plus-value puisse être calculée sur une autre base: le notaire ne se fera pas complice d'une déclaration minorée. Vous pouvez d'ailleurs l'interroger à ce sujet et vous aurez confirmation de mon analyse.

Quant à la formule "les insuffisances d'évaluation ne sont pas à prendre en considération pour la détermination de la plus-value" , cela signifie deux choses:

- en cas d'insuffisance d'évaluation, le prix stipulé à l'acte fait foi;
- l'administration fiscale qui procédera a posteriori au contrôle de la déclaration de plus-value pourra , en vertu des dispositions des articles L 17 et L 55 du livre des procédures fiscales, procéder à un réhaussement de l'imposition pour insuffisance de déclaration.

Ma réponse ouvre la discussion suite à de plus amples renseignements.

Cordialement.

Par **jeje13000**, le **04/09/2013** à **00:47**

Bonjour et merci pour votre réponse,

Je vous donne plus d'explications car il est vrai que le problème est complexe.

La SCI avait acquis un terrain comportant un appartement à terminer et la possibilité de construire à côté un bâtiment comportant 3 appartements.

La construction a eu lieu mais de gros soucis dont je passerai les détails (complications suite à étude de sol, erreurs archi, surcoûts de travaux par rapport à l'emprunt obtenu, retard de chantier,...) nous ont obligé à vendre les 3 appartements neufs au fur et à mesure de leur finition afin de financer les travaux du suivant et diminuer l'endettement auprès de la banque qui nous menaçait tous les jours un peu plus.

Une rallonge financière a néanmoins été nécessaire et apportée en cash par un associé.

Aujourd'hui il reste dans la SCI l'appartement initialement présent mais à terminer, qui est loué.

C'est ce bien (donc le dernier de la SCI) que la SCI aurait souhaité céder à l'associé ayant apporté le cash supplémentaire à l'ensemble du projet en contre partie dudit apport.

Inutile de préciser que les comptes de la SCI sont à 0 et qu'aucune vente n'a généré jusqu'à présent de plus value mais elles ont permis de nous dégager des menaces de la banque sur nos biens propres en remboursant la quasi totalité de l'emprunt au fil des ventes.

Par rapport à vos propositions:

- Lui céder plus de parts, les revaloriser, etc..., n'intéresse pas l'associé en question qui veut également quitter la SCI et passer à autre chose.
- Lui céder l'appartement à sa valeur vénale actuelle, génèrerait une plus value importante

compte-tenu de la quote part de cet appart sur la valeur d'achat initiale du terrain, même en additionnant les travaux réalisés pour le rendre louable.

La SCI ne peut pas verser cette somme car aucun cash ne sera généré par cette vente et les comptes ne le permettent pas comme indiqué plus haut.

- Que la SCI emprunte pour payer cette plus value alors qu'il n'y aurait plus de bien à l'intérieur me semble difficilement négociable auprès d'une banque, d'autant qu'aucun autre associé ne roule sur l'or.

D'où ma réaction lorsque j'ai lu la possibilité (a priori) de vendre à un prix inférieur, tout en indiquant dans l'acte la vraie valeur vénale du bien pour payer des droits d'enregistrement réels, pour satisfaire l'administration fiscale.

[citation] On peut acheter un bien à un prix inférieur à sa valeur réelle mais il est alors obligatoire d'indiquer dans l'acte, en sus du prix, le montant de la Valeur vénale du bien.

Les droits, taxes et émoluments sont calculés [s]non sur le prix[/s] mais **sur la valeur vénale**.

Attention toutefois : le prix ne doit pas être dérisoire et il ne doit pas être inférieur à la barre des 7/12e de l'action en rescision pour cause de lésion. [/citation]

Ce qui est, me semble-t-il(?), en contradiction avec votre commentaire:

[citation] (...)et il n'aura aucune autre solution que de retenir comme valeur de cession la valeur vénale qui servira de base au calcul des droits de mutation à titre onéreux (valeur déclarée dans l'acte).(...)

[/citation]

Mais restait notamment la question relative à la plus value qui serait dans ce cas inférieure puisque basée sur le prix effectivement payé (selon ce que j'ai compris).

D'un autre côté, on ne peut pas vraiment parler de plus value (à mon sens) car rien ne rentre dans les "poches" de la SCI suite à cette vente (comme ça a été le cas également pour les autres d'ailleurs).

J'espère avoir été clair dans ces explications supplémentaires et j'attends avec impatience vos commentaires.

Cordialement

Par **trichat**, le **04/09/2013** à **08:50**

Bonjour,

Les explications complémentaires que vous apportez indiquent que la SCI a été constituée pour la réalisation d'une opération immobilière d'achat d'un ensemble immobilier existant pour rénovation, construction et revente de l'ensemble.

A l'issue de cette opération, la SCI serait dissoute.

Dans ce contexte, qui n'était pas apparent dans votre premier post, les solutions que j'envisageais ne sont effectivement pas praticables.

Sur la première citation que vous rappelez, il n'y a pas de commentaire à faire, sinon que

l'acte indique la valeur vénale du bien, objet de la transaction et son prix réel de vente; qui sera dans le cas présent payé par compensation d'une créance détenue par un associé consécutivement à un apport en compte courant (le notaire va certainement vous demander la convention d'apport en compte courant).

De cet acte de vente, il ressort que:

- les droits de mutation à titre onéreux seront calculés sur la valeur vénale d'une part, ainsi que les émoluments d'actes d'autre part; ceci est parfaitement logique sur le plan fiscal et au titre de la rémunération du notaire instrumentaire.

Ceci correspond à votre deuxième citation, qui reprend mon explication; en relisant, je n'aurais pas dû écrire "comme valeur de cession la valeur vénale", mais comme "base de calcul la valeur vénale". Ce qui confirme votre première citation.

- et que la plus-value (si tant est qu'il y ait plus-value) sera calculée par différence entre la valeur vénale déclarée (et non la valeur de compensation) et le coût de revient du bien immobilier cédé (prix d'achat -fraction à évaluer sur le coût global de l'achat initial- augmenté des frais d'achat -quote-part des frais d'acte- et des coûts de rénovation engagés.

Le notaire chargé d'établir la déclaration des plus-values immobilières ne retiendra, à mon avis, aucune autre solution. Mais il serait intéressant de l'interroger sur sa position ou de consulter le service des finances publiques compétent (fiscalité immobilière des particuliers). Il est difficile de faire une quelconque estimation de la plus-value potentielle, en l'absence de données chiffrées.

Sans oublier, que l'administration fiscale dispose de son droit de contrôle a posteriori en application des articles L 17 et L 55 du livre des procédures fiscales, lorsqu'elle estime qu'il y a insuffisance dans l'évaluation des valeurs vénales. Il est vrai qu'elle a la charge de la preuve, mais elle dispose du fichier immobilier qui lui donne de précieuses informations, auxquelles pour l'instant le contribuable n'a pas accès!

Cordialement.

Par **jeje13000**, le **04/09/2013** à **13:05**

Bonjour,

Initialement le but n'était pas d'acheter / construire / vendre mais d'acheter / construire / louer sur le long terme.

Seulement, les évènements décrits précédemment en ont décidé autrement et nous ont contraint de vendre.

[citation](...)- et que la plus-value (si tant est qu'il y ait plus-value) sera calculée par différence entre la valeur vénale déclarée (et non la valeur de compensation) (...)

Le notaire chargé d'établir la déclaration des plus-values immobilières ne retiendra, à mon avis, aucune autre solution. Mais il serait intéressant de l'interroger sur sa position ou de consulter le service des finances publiques compétent (fiscalité immobilière des particuliers).
[/citation]

J'avais appelé impôt service et fait l'exposé du problème.

La personne très sympathique a très bien compris et a réfléchi sérieusement sur le sujet, mais n'a pas su trancher car ne trouvant/connaissant pas de texte ou jurisprudence. Elle m'a conseillé dans tous les cas de faire la demande par écrit pour avoir une réponse écrite qui, si elle va dans mon sens pourra m'éviter des soucis futurs. C'est ce que j'ai fait et j'attends la réponse.

C'est pour ça également que je pose la question sur des forums (sans réponse) sauf celui-ci. Si j'amène des éléments au notaire (le top étant un papier du fisc, n° article,...), là il suivra. Sinon j'ai peur qu'il ne creuse pas trop. D'autre part les notaires ne sont pas forcément des spécialistes en fiscalité.

[citation]Il est difficile de faire une quelconque estimation de la plus-value potentielle, en l'absence de données chiffrées[/citation].

J'ai fait les simulations sur internet et s'il est pris la valeur vénale correctement déclarée comme base de calcul, la plus-value à payer est relativement importante, d'autant que le cash serait à sortir mais ne serait pas puiser sur l'argent de la vente car il n'y aurait ici rien qui ne rentrerait en numéraire.

[citation]Sans oublier, que l'administration fiscale dispose de son droit de contrôle a posteriori en application des articles L 17 et L 55 du livre des procédures fiscales, lorsqu'elle estime qu'il y a insuffisance dans l'évaluation des valeurs vénales. Il est vrai qu'elle a la charge de la preuve, mais elle dispose du fichier immobilier qui lui donne de précieuses informations, auxquelles pour l'instant le contribuable n'a pas accès![/citation]

La valeur vénale sera correctement évaluée, le but n'est pas de tricher.

Ce que je retiens, c'est qu'il n'y a plus de contradiction sur le fait de mettre un prix de vente et une valeur vénale différents dans un acte de vente.

Maintenant il faut voir si ça sert à quelque chose au niveau du calcul de la plus value...

Cordialement.

Par **Lag0**, le **04/09/2013 à 13:16**

Bonjour,

J'ai du mal à bien comprendre.

Vous souhaitez donc céder un bien en compensation d'une dette. Mais quel est le niveau de cette dette et quelle valeur pour le bien. Car si la dette est très inférieure à la valeur du bien, il reste la possibilité que le destinataire de la cession compense lui aussi en numéraire la différence, sinon il fait une très bonne affaire !

Il y a aussi la possibilité de vendre au bon prix à une tiers personne et de rembourser la dette avec une partie du produit de la vente.

Par **trichat**, le **04/09/2013 à 13:53**

Votre question est complexe: la preuve, vous rencontrez des difficultés pour obtenir des

réponses concrètes. Y compris de l'administration fiscale.

Vous n'êtes pas très aimable à l'égard des notaires, en écrivant qu'ils ne sont pas forcément des spécialistes en fiscalité; le législateur lui a attribué l'exclusivité de déclaration des plus-values immobilières!

Mais mon expérience professionnelle passée qui m'a conduit à faire ce type de déclaration - avant que les notaires disposent du monopole- me conduit à dire que la plus-value doit être calculée à partir de la valeur vénale déclarée et non à partir du prix de cession fixé à un niveau inférieur pour des raisons de relation entre associés. Le fisc ne connaît pas les cadeaux même entre amis!

Effectivement un acte peut mentionner une valeur vénale et un prix de transaction différent.

"J'ai fait les simulations sur internet et s'il est pris la valeur vénale correctement déclarée comme base de calcul, la plus-value à payer est relativement importante, d'autant que le cash serait à sortir mais ne serait pas puiser sur l'argent de la vente car il n'y aurait ici rien qui ne rentrerait en numéraire."

(je ne suis pas habitué à manipuler les citations, car avant de répondre, semble-t-il, il faut sélectionner formulaire, ce que je n'ai pas fait).

L'associé qui va recevoir un bien pour 80 000 €, alors que la valeur vénale est de 120 000 € (selon votre chiffrage), peut payer l'imposition sur la plus-value.

Une estimation brute de 30 000 € de plus-value donnera une imposition de: $30\,000 * (19\% + 15,75\%) = 10\,350\text{ €}$.

Cela me semble être une bonne base de discussion avec votre associé.

Et puis, comme le suggère Lag0, reste à envisager une transaction avec un tiers sur la base de la valeur vénale actuelle: chacun assume une part du paiement de la plus-value, vous remboursez votre associé de la somme qui lui est due et les comptes se bouclent avec la liquidation de la SCI. Et comme le dit si bien le proverbe: les bons comptes font les bons amis.

Cordialement

Par **Lag0**, le **04/09/2013** à **14:23**

[citation](je ne suis pas habitué à manipuler les citations, car avant de répondre, semble-t-il, il faut sélectionner formulaire, ce que je n'ai pas fait). [/citation]

Bonjour trichat,

Il est toujours possible de faire un "copier" de la réponse en cours, de cliquer sur "formulaire", de faire un "coller" du début de la réponse déjà faite et d'utiliser alors la fonction "citation".

Par **moisse**, le **04/09/2013** à **14:51**

Bonjour à vous tous,

Ne faudrait-il pas explorer en outre la possibilité d'un abus de bien social, puisque la SCI se défait au profit d'un associé d'un bien à un prix largement inférieur à sa valeur sur le marché ? Pour ce qui est de la lésion pour rescision le notaire aura l'obligation d'informer les parties si une nouvelle mutation intervenait, et aucun pacte de renonciation ne peut être pris en compte.

Par **Lag0**, le **04/09/2013** à **15:02**

[citation]Ne faudrait-il pas explorer en outre la possibilité d'un abus de bien social, puisque la SCI se défait au profit d'un associé d'un bien à un prix largement inférieur à sa valeur sur le marché ? [/citation]

C'est ce que je sous-entendais par :

[citation]sinon il fait une très bonne affaire ! [/citation]

Par **jeje13000**, le **05/09/2013** à **22:36**

Bonjour,

En fait, la SCI lui doit plus que la valeur vénale du bien. On ne va pas lui demander de payer en plus la plus value de la vente.

Il ne reçoit pas un "cadeau" pour cette raison, mais il est d'accord pour ce deal, sachant que l'appart est loué.

Cordialement,

Jeje13000