



CAS PRATIQUE D'ÉVALUATION DE PARTS SOCIALES D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

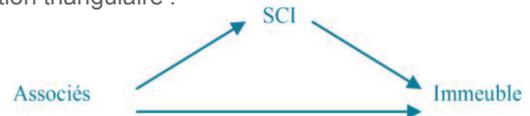
Jean-Jacques Martel



Présentation

Nombreux sont ceux qui considèrent que détenir un quart des parts d'une SCI revient à posséder un quart de l'immeuble que détient cette société : il s'agit pour le moins d'un raccourci

hâtif qui traduit une confusion entre personne physique et personne morale, explication triangulaire :



Lorsque la société est transparente tant sur le plan fiscal que, de fait, dans son fonctionnement, et que la concorde règne entre les associés, ces derniers font volontiers abstraction des statuts et se comportent comme s'ils étaient directement propriétaires de l'immeuble.

Mais dès que surgit une difficulté, les associés sont face à la réalité juridique de la forme sociale qui implique l'affectio societatis, le respect des statuts intégrant la tenue des assemblées, l'approbation des comptes, la procédure d'agrément, le contrôle de la gérance, les conséquences des obligations fiscales, des décisions prises, les règles de majorité.

Ils réalisent qu'ils n'ont pas de prise directe sur un immeuble « en dur », mais bien sur des parts sociales... « en mou ».

Certaines SCI sont familiales, donc

détenues entre les membres d'une même famille, d'autres sont à caractère professionnel car constituées entre associés exerçant une activité semblable voire commune, ou encore d'investissements, éventuellement constituées entre tiers, pour la constitution d'un patrimoine immobilier à caractère locatif.

Les SCI sont régies par les dispositions générales du Code Civil sur les contrats de sociétés (articles 1832 et suivants) et plus spécialement par les articles 1845 à 1870-1) ; mais la règle la plus immédiate est celle qui est imposée par les statuts, lesquels sont parfois élaborés avec peu d'attention alors qu'ils ont des implications lourdes s'agissant de sociétés portant fréquemment des engagements financiers importants, du fait de leur caractère immobilier.

Les opérations de transmission patrimoniale, de défiscalisation,

d'apports, de cession, de négociation avec l'administration notamment en matière d'ISF, ou de résolution des litiges entre associés imposent fréquemment de faire évaluer la valeur vénale des parts de la SCI.

Cette évaluation est parfois tout simplement prévue annuellement par les statuts, tandis qu'elle est imposée par l'article 1843-4 du Code Civil qui dispose que « dans tous les cas où sont prévus la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée en cas de contestation par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible ».

Quelle est alors la démarche de l'expert chargé d'évaluer les parts d'une SCI ?

L'expert utilisera traditionnellement la méthode dite « actif net réévalué ».

Prenons un exemple concret :

Monsieur DUPONT est l'un des quatre associés détenant chacun 25 % du capital de la SCI DES CHAMPS ELYSEES, laquelle est propriétaire d'un immeuble de rapport sur l'avenue éponyme. L'associé souhaite vendre ses parts, n'étant pas satisfait des options prises par le gérant. Les statuts intègrent une clause de retrait ainsi qu'une clause d'agrément.

Dans l'esprit de Monsieur DUPONT, ses droits dans la SCI ont une valeur égale au quart de la valeur de l'immeuble estimé à 800 000 €, ce qui fait de Monsieur DUPONT un homme heureux, à la tête d'un patrimoine de 200 000 €.

Cette appréciation serait exacte si les quatre associés, d'un commun accord, décidaient de mettre en vente l'immeuble, et de répartir entre eux le produit de la vente après paiement des dettes supposées nulles.

Mais hélas, les associés de Monsieur DUPONT ne sont pas vendeurs de cet immeuble, et n'entendent pas davantage intégrer un nouvel associé, à supposer d'ailleurs que l'on puisse en trouver un.





Les autres associés considèrent que les parts de Monsieur DUPONT n'ont qu'une valeur relative, puisqu'il n'est pas gérant, n'a aucun pouvoir en qualité d'associé minoritaire, et que s'il se trouve, ils pourraient bien se passer d'envisager une quelconque distribution des dividendes dont ils n'ont pas besoin, ce qui pourrait faire comprendre à Monsieur DUPONT le caractère très relatif de la valeur de ses droits.

Très dépité, Monsieur DUPONT n'a d'autre solution alors, que de tenter de faire jouer la clause de retrait qui renvoie aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil et d'avoir recours à un expert pour estimer ses droits.

L'expert ainsi désigné devra certes avoir une compétence en matière immobilière, mais devra disposer d'une

comptabilité à jour, et examiner soit le dernier bilan, soit une situation qu'il aura fait réaliser à une date rapprochée si les enjeux en présence le justifient.

Lorsque l'expert devra utiliser le dernier bilan, il aura à adopter une démarche prudentielle afin de prendre en considération l'incertitude liée à la période s'étant écoulée depuis la date de la clôture. Ainsi, et sauf éléments justificatifs contraires, il considérera :

- que les postes « report à nouveau » et « bénéfices » n'ont pas été modifiés ;
- qu'il n'y a pas eu d'éléments susceptibles de dégrader les comptes postérieurement au dernier bilan ;

- que les conditions d'exploitation sont restées constantes : toutefois, en l'absence de situation au jour de l'évaluation, il ne sera retenu aucun bénéfice supplémentaire.

La valeur vénale des parts sociales s'établit à partir de la valeur vénale de l'immeuble préalablement évalué. Elle diffère toutefois de la valeur de l'immeuble lui-même car intègre la situation comptable ainsi que les règles régissant le fonctionnement de la SCI (loi et statuts).



3 étapes successives

Considérant que le seul bien immobilier, propriété de la SCI DES CHAMPS ELYSEES, est un immeuble de bureau acquis pour le prix de 500 000 € (valeur comptable historique) et dont la valeur vénale est de 800 000 €, nous procéderons en trois étapes successives :

■ Estimation de la valeur comptable des parts sociales

Cette valeur est égale à la valeur de l'actif bilantiel diminué du passif bilantiel, déterminant ainsi l'actif net comptable, dans le cas qui nous préoccupe :

L'actif est ainsi constitué :		Le passif est ainsi constitué :	
Immeuble (VBC) :	500 000 €	Dettes bancaires :	80 000 €
Immobilisations financières :	3 000 €	Dettes financières (comptes courants associés) :	8 000 €
Clients (créance de loyer) :	10 000 €	Dettes diverses (caution) :	2 000 €
Disponibilités :	600 €	Fournisseurs (frais d'expertise) :	2 000 €
Total actif :	513 600 €	Total passif :	92 000 €

Actif net comptable : 421 600 €

La valeur comptable de la SCI atteint ainsi 421 600 €.

■ Valeur comptable réévaluée

Il convient de se demander si chacun des postes d'actif et de passif du bilan correspond à la réalité de la situation économique.

En matière de société commerciale, les normes comptables et bilantielles intègrent des notions de provision que l'on ignore souvent en matière de SCI.

Rappelons que fiscalement, la SCI transparente n'a pas à établir de bilan, mais seulement une déclaration de résultat (2044). On en déduit trop souvent que la SCI n'a pas à établir de bilan comptable alors qu'il s'agit d'un document indispensable à la détermination des droits des associés, et par conséquent à la détermination de la relation des associés entre eux.



De ce fait, l'expert devra se demander si la situation comptable telle qu'elle lui est présentée reflète la réalité patrimoniale de la SCI. S'il est expert en matière d'immobilier, il n'aura aucune difficulté à ajuster la valeur de l'immeuble qui est l'actif principal et souvent unique de la SCI. Sa tâche sera rendue plus difficile si les documents comptables sont lacunaires ou inexistant, et s'il existe des divergences entre les associés quant à leur contribution mutuelle à la vie sociale, notamment au travers d'apport

en compte courant d'associés, ou de paiement de frais pour le compte de la SCI, se traduisant de fait, comptablement, par des apports en compte courant.

A ce stade, et s'il existe ce genre de divergence, l'expert immobilier devra fréquemment avoir recours à un sappeur pour tenter de disposer d'une base exploitable.

Dans notre exemple, il n'y a pas de divergence sur la réalité comptable de la SCI, mais un nécessaire ajustement

de la valeur de l'actif principal, se traduisant par une réévaluation de 300 000 €, impactant directement l'actif net du même montant.

L'actif net se trouve ainsi fixé à 721 600 €.



■ Détermination de la valeur vénale

La valeur de la part du capital détenu par Monsieur DUPONT ne peut simplement résulter de l'application d'un prorata par rapport à la valeur nette comptable.

Il faut en effet appliquer un abattement qui sera d'autant plus élevé que la possibilité pour Monsieur DUPONT de céder ses parts dans de bonnes conditions sera faible.

Ces possibilités pourront s'analyser selon divers aspects :

- Le caractère liquide ou non des parts de la SCI au travers de la rédaction de la clause d'agrément et de cession des parts prévue aux statuts : cette clause est-elle conforme aux prescriptions du Code Civil ou est-elle plus restrictive encore ?
- La part du capital détenu par Monsieur DUPONT : cette part lui

confère-t-elle ou non un réel pouvoir dans l'entreprise ?

- Le mode de calcul de la valeur des parts de la SCI tel qu'il est fixé par les statuts : sans engager l'expert, ce mode de calcul donnera une idée de la volonté des parties quant au mode de gestion de leur rapport lorsqu'ils ont adhéré au contrat de société.

Pour tenir compte de la simple illiquidité des parts d'une SCI, les experts admettent généralement une décote de l'ordre de 20 %, se justifiant dans la définition même de la « valeur vénale » qui représente le prix auquel un bien peut être vendu dans des conditions normales de marché auprès d'un acquéreur quelconque.

On peut en effet considérer que le nombre d'acquéreurs potentiels de parts de SCI soit inférieur aux acquéreur d'un immeuble en dur.

Cet abattement sera d'autant plus élevé que la position de l'associé sera éloignée de celle d'un propriétaire en dur, ce qui est le cas si l'associé détient une part non majoritaire du capital.

Dans notre exemple, et puisque les statuts de la SCI n'intègrent pas de clause d'estimation des parts sociales, un abattement pour illiquidité de 30 % pourrait sembler justifié.

Ainsi, la valeur de 25 % des parts au prorata de l'actif net et corrigé par l'abattement d'illiquidité serait de : $721\ 600\ € \times 0,25 \times 0,70 = 126\ 280\ €$.

Rappelons que Monsieur DUPONT espérait détenir un patrimoine de 200 000 € : il a de quoi déchanter.

Particularité de la SCI option IS

Alternativement la société peut souscrire l'option fiscale à l'impôt sur les sociétés ; cette option formelle, définitive et irrévocable est une technique qui permet de différer l'impôt en amortissant l'immeuble, favorisant ainsi sa trésorerie.

Compte tenu du caractère irrévocable de l'option IS, il s'agit en réalité d'une

« bombe fiscale » à retardement.

Le problème va se poser lorsque les associés de la SCI souhaiteront « sortir », ils auront alors 2 possibilités pour « vendre » l'immeuble :

- Les associés pourront céder collectivement les parts qu'ils détiennent et payer leur plus-value

- La SCI vendra l'immeuble, encaissera le prix et distribuera les dividendes





Il faut bien reconnaître que la cession des parts n'intéressera que peu ou pas d'amateurs. L'impossibilité de renouveler l'amortissement de l'immeuble, principal avantage de cette option, constitue un handicap majeur, sauf à impacter la valeur des parts (même cédées en totalité) d'une décote pour tenir compte de ce faux-manque « à gagner » fiscal...et de quelques autres contraintes.

Quant à la vente de l'immeuble par la SCI, elle générerait de l'IS sur le montant du prix de vente si l'immeuble a été complètement amorti... puisqu'il n'y a pas d'exonération liée à la durée de détention.

Une fois le prix encaissé, il restera aux associés à subir la fiscalité liée à la distribution des dividendes.

On constate donc que l'option IS

amène incontestablement un ballon d'oxygène au moment où les associés la souscrivent et permet de constituer plus sereinement un patrimoine immobilier. Cependant cette option les place irrévocablement dans une forme de « solidarité fiscale » à la sortie de l'opération.

Mais la question se pose aussi lors d'une sortie prématurée d'un des associés. D'ailleurs ceux-ci n'ont généralement pas appréhendé ce principe de ficelage fiscal et surtout son double effet « kiss cool » de sortie.

La valorisation des parts doit-elle alors prendre en considération cet impact fiscal futur au passif de la société ? Ou à défaut constater un abattement spécifique ?

Sur le principe, l'impact fiscal futur semble devoir être pris en compte

puisque'il est irrévocable et inéluctable.

Peut-être faut-il cependant le limiter et tenir compte :

- de la notion « subi/choisi » de l'associé sortant ;
- de l'incertitude fiscale jusqu'au fait générateur de l'impôt ;
- des possibilités de compensation ou de limitation de la fiscalité ;
- de l'effectivité dans le temps et de la nécessaire actualisation financière.

En réalité chacune des argumentations s'entend et Salomon répondrait aisément à la question du quantum...

CONCLUSION

La société civile immobilière est un outil pertinent de gestion de patrimoine, d'investissement ou d'optimisation fiscale.

Cependant, il semble utile de rappeler l'évidence : il s'agit d'une personne morale indépendante des associés qui la composent, de sorte que la qualité d'associé ne confère pas un droit de propriété direct sur un immeuble.

La plupart du temps, la valeur de l'intégralité des parts d'une SCI n'est pas égale à la valeur de l'immeuble, pas plus qu'elle n'est égale à la somme

de la valeur des participations détenues par chacun des associés.

Cela peut être décevant pour les associés sortants, mais peut présenter certains avantages au plan fiscal lorsqu'il s'agit d'opérer des cessions ou transmissions, de calculer des plus-values, ou de payer un impôt sur le patrimoine.

Il est nécessaire que les associés d'une SCI, non seulement apportent une attention particulière à la rédaction des statuts, mais aussi qu'ils fassent vivre cette société en réunissant les

assemblées et en provoquant des délibérations sur les comptes sociaux. Il paraît enfin indispensable d'établir un bilan même s'il n'est pas obligatoire au plan fiscal.

L'évaluation des droits sociaux d'une SCI dépasse fréquemment la compétence de l'expert immobilier, il devra alors avoir recours à d'autres professionnels, pour intégrer les contraintes comptables, financières, fiscales et juridiques et réciproquement pour les experts du droit et du chiffre.

