

Dernière mise à jour le 31 mai 2021

# Cession de parts de SCI et calcul de la plus-value : non prise en compte des dépenses de construction engagées par la SCI

M. A cède le 9 janvier 2012, les 49 parts sociales qu'il détient au sein de la SCI D à la SARL FP, au prix de 328110 € par part sociale, ...

## Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Commentaire de LégiFiscal

## Contexte de l'affaire

M. A cède le 9 janvier 2012, les 49 parts sociales qu'il détient au sein de la SCI D à la SARL FP, au prix de 328110 € par part sociale, soit un montant total de 18573 390 €.

S'en suit un contrôle sur pièces de l'administration fiscale qui estime que M. A avait réalisé une plus-value brute de 18573 341 €, qu'elle a diminuée d'un abattement de 40 % pour la durée de détention.

La plus-value nette est de 9448005 € et l'administration fiscale a mis à la charge de M. A, selon la procédure de taxation d'office, des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales à raison de cette plus-value.

Suite, à un recours hiérarchique, l'administration fiscale a majoré le prix d'acquisition des parts sociales détenues par M. A à concurrence de 4448971 € correspondant à sa quote-part des bénéfices de la SCI D. La plus-value imposable passe à 6778022 euros.

M. A demande au TA (Tribunal Administratif) de Paris de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et des contributions sociales mises à sa charge au titre de l'année 2012 à raison de la prise en compte d'une plus-value de cession de valeurs mobilières ainsi que des pénalités correspondantes.

Le TA (Tribunal Administratif) de Paris a rejeté sa demande.

Pour M. A :

- Le coût des constructions doit être pris en compte dans le prix d'acquisition pour évaluer la plus-value immobilière soumise à l'impôt sur le revenu, en application de l'article 150 VB du CGI (Code Général des Impôts)
- L'administration méconnaît le principe de neutralité de la loi fiscale
- Les constructions en cause n'ont pas fait l'objet d'amortissements et n'étaient pas éligibles au dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif

- ...

Pour la Cour selon l'article 150 VB-II-4° du CGI le prix d'acquisition des parts sociales de la SCI D ne pouvait, pour le calcul de la plus-value de cession, être majoré des dépenses engagées par la SCI pour la construction de bâtiments.

Ces dispositions ne sont applicables qu'en cas de cession d'un immeuble.

Pour assurer la neutralité de l'application de la loi fiscale :

Il y a une prise en compte du régime spécifique de ces sociétés.

Si un associé cède les parts qu'il détient dans une société relevant de l'un des régimes prévus aux articles 8, 8 ter, 239 quater B ou 239 quater C du CGI, le calcul retient comme prix d'acquisition de ces parts leur valeur d'acquisition « majorée, d'une part, de la quote-part des bénéfices de cette société ou de ce groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux revenus imposés de celui-ci, antérieurement à la cession et pendant la période d'application de ce régime et, minoré d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées par la société ou le groupement en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler. »

M. A n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que le TA de Paris a rejeté sa demande.

Décide :

Article 1er : La requête de M. A est rejetée.

Cour de cassation du 31 mars 2021, arrêt n°Arrêt de la CAA de Paris du 31 mars 2021, n° 20PA01456

## Commentaire de LégiFiscal

La majoration des dépenses engagées par la SCI pour la construction de bâtiments sur un site industriel détenu par celle-ci ne s'applique qu'en cas de cession d'un immeuble.

En l'espèce, ce n'est pas le cas.

M. A n'a pas cédé un immeuble mais des parts sociales qu'il détenait dans la SCI.

Il ne peut donc pas prétendre à pouvoir majorer le prix d'acquisition des parts, du montant correspondant aux dépenses de travaux.

Pour rappel : Il y a pour le calcul de la plus-value de cession, l'ajout au prix d'acquisition des parts sociales, la quote-part des bénéfices non répartis de la société, déjà taxés à l'impôt sur le revenu entre les mains de M. A. Ce qui est fait ici.