Dernière mise à jour le 22 juillet 2024

# Changement de régime fiscal d'une SCI : délai pour exercer l'option qui est choisie

La SCI S.  a pour gérant M. C. détenant 45 % des parts. Il a opté, le 13 décembre 2012, pour l'assujettissement à l'IS (Impôt sur les Sociétés) à compter ...

## Sommaire


- Contexte de l'affaire


## Contexte de l'affaire

La SCI S.  a pour gérant M. C. détenant 45 % des parts.

Il a opté, le 13 décembre 2012, pour l'assujettissement à l'IS (Impôt sur les Sociétés) à compter du 1er janvier 2013.

Il n'a adressé à l'administration ni la déclaration de revenus n° 2072, ni le bilan d'ouverture du premier exercice à l'IS dans le délai de soixante jours selon l'article 202 ter du CGI (Code Général des Impôts).

- Le 3 avril 2014, la SCI déclare une plus-value résultant de son changement de régime fiscal et elle paye l'impôt
- Le 23 avril 2014, elle cède son ensemble immobilier
- Le 16 mai 2014, elle a télédéclaré un bilan de l'exercice 2013, premier exercice soumis à l'IS, faisant une augmentation de 415 576 euros de la valeur des immeubles inscrits à l'actif avec, et en contrepartie au passif, la comptabilisation d'un " écart de réévaluation ".

En juin 2014, l'assemblée générale ordinaire de la SCI a décidé de distribuer cet écart de réévaluation entre les associés soit 187 009 euros pour M. C., en franchise d'impôt.

En novembre 2017, M. C. a déposé une déclaration rectificative pour ses revenus de 2014 dans laquelle il a fait figurer cette distribution ainsi qu'une somme de 21 499 euros correspondant au solde débiteur de son compte courant d'associé.

Il est assujetti à un complément d'impôt et intérêts de retard.

En janvier 2018, la SCI a présenté une réclamation tendant à obtenir le dégrèvement de l'imposition au titre de la plus-value déclarée, demande à laquelle il a été fait droit.

En mars 2019, M. C. a présenté une réclamation pour la décharge des impositions conformément à sa déclaration rectificative à raison de la distribution de 187 009 euros, il a produit une nouvelle déclaration de la plus-value latente consécutive au changement de régime d'imposition de la SCI.

M.B. C. a demandé au TA de Grenoble de prononcer la décharge de la cotisation supplémentaire d'impôt et des contributions sociales.

Le TA de Grenoble a rejeté ses demandes.

Il fait appel du jugement.

La somme de 187 009 euros, déclarée par M. C. a été imposée dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers

M.C. a été imposé à raison d'une distribution de dividendes, en 2014 après que la SCI a cédé l'ensemble immobilier dont la comptabilisation à l'actif, a donné lieu à l'inscription d'un écart de réévaluation.

Article 202 ter du CGI : " (...) / II. Si une société ou un organisme dont les revenus n'ont pas la nature de bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale (...) cesse totalement ou partiellement d'être soumis à l'un des régimes définis aux articles 8 à 8 ter, ...'impôt sur le revenu est établi au titre de la période d'imposition précédant immédiatement le changement de régime, à raison des revenus et des plus-values non encore imposés à la date du changement de régime, y compris ceux qui proviennent des produits acquis et non encore perçus ainsi que des plus-values latentes incluses dans le patrimoine ou l'actif social. (...)

« La société doit, dans un délai de soixante jours à compter de la réalisation de l'événement, produire au service des impôts les déclarations et autres documents qu'il est normalement tenu de souscrire au titre d'une année d'imposition, ou produire le bilan d'ouverture de la première période d'imposition ou du premier exercice. »

Lorsqu'une société de personnes, (associés soumis à l'impôt sur le revenu) opte pour l'impôt sur les sociétés, il y a imposition immédiate des plus-values latentes au nom des associés selon les règles applicables aux plus-values des particuliers.

Article 202 ter, la société peut toutefois opter pour une imposition différée des plus-values latentes, en son nom, selon les règles en matière d'IS.

Les valeurs inscrites à l'actif du bilan du premier exercice d'assujettissement à l'IS doit être adressé à l'administration, dans un délai de soixante jours suivant l'événement qui a entraîné le changement de régime d'imposition.

L'option prévue par le II de l'article 202 ter du CGI implique que le choix soit exercé dans un délai déterminé.

Décide :
Article 1er : La requête de M. C... est rejetée.
(...)

**Cour de cassation du** 11 juillet 2024, pourvoi **n°ARRÊT DE LA CAA DE LYON DU 11 JUILLET 2024, N°22LY02766**

## Commentaire de LégiFiscal

Concernant les plus-values latentes l'option pour l'imposition différée doit être exercée dans un délai déterminé (soixante jours).

Lors du changement de régime fiscal d'une société de personnes, en l'occurrence ici une SCI, les délais et les formes pour l'exercice des options fiscales, doivent être respectés.