



SCI OPTION A L'IS / Précautions à prendre Est-ce toujours adéquate?

Patrick Michaud avocat
27 rue de Madrid 75008

Juin 2012 v4



Vous êtes nombreux à vous poser la question de savoir si une option à l'IS d'une SCI à l'IR serait la solution pour purger les plus values immobilières

Par ailleurs, le régime de la SCI translucide permet de déduire – sous certaines conditions - de nombreuses charges qui seraient amortissables dans le cas de l'option IS et surtout autorise une intégration fiscale c'est-à-dire un cumul des bénéfices et des pertes fonciers de l'ensemble de vos locations.

Il convient de rappeler que le revenu net d'impôt encaissé après une revente est encore plus favorable à la société translucide qu'à la société IS

Enfin, vous n'avez plus aucune illusion : la véritable rigueur, socialement et économiquement intelligente nous le souhaitons tous, interviendra en juillet 2012. Elle ne sera pas uniquement du window dressing car notre intuition nationale nous fait comprendre que le remboursement des dettes "dites souveraines" sera difficile voir impossible .Mais qui sont les responsables ?

[Tribunes sur la fiscalité immobilière](#)

[Tribunes sur la SPI internationale](#)

[Tribunes sur la société civile immobilière](#)

Le principe. L'imposition des plus values latentes	2
L'exception : exonérations sous conditions	2
Les conséquences de l'option (source dgi)	3
Attention à la réévaluation libre	4
l'arrêt SCI Rue de l'église	4
Les douloureux arrêts Carrel	8

Le principe. L'imposition des plus values latentes

Si une société dont les revenus n'ont pas la nature de bénéfices d'une entreprise industrielle, commerciale ou artisanale, d'une exploitation agricole ou d'une activité non commerciale cesse totalement ou partiellement d'être soumise au régime des sociétés de personnes, **le II de l'article 202 ter du CGI** prévoit l'imposition à l'impôt sur le revenu des plus-values non encore imposées à la date du changement de régime, **y compris les plus-values latentes incluses** dans le patrimoine ou l'actif social, au titre de la période d'imposition précédant immédiatement le changement de régime.

La question est de savoir si le régime ordinaire d'assiette des plus values immobilières réalisées , régime prévu à l'article 150 U CGI peut s'appliquer aux plus values dites latentes : la grande majorité des professionnels ne le pense pas sauf les disciples de notre ami le professeur TOURNESOL

L'exception : exonérations sous conditions

Cette option à l'IS peut avoir des conséquences financières lourdes

Toutefois, en l'absence de création d'une personne morale nouvelle, ces plus-values latentes ne sont pas imposées à la condition que l'ensemble des éléments du patrimoine ou de l'actif soient inscrits au bilan d'ouverture de la première période d'imposition ou du premier exercice d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, en faisant apparaître distinctement, d'une part, leur valeur d'origine et, d'autre part, les amortissements et provisions y afférents qui auraient été admis en déduction si la société avait été soumise à l'impôt sur les sociétés depuis sa création.

Un rescrit récent mais la question était incomplète

RES N° 2011/23 (FE) du 02/08/2011
Option d'une société civile immobilière
pour l'impôt sur les sociétés en cours d'année.

Un premier réflexe de bon sens est de référer à la position administrative sur l'interprétation de l'article 202 ter CGI

Pour le précis de fiscalité de la DGI, le seul officiel

. Dispositif prévu au second alinéa de l'article 202 ter du CGI.

Article 202 ter CGI

Lorsqu'une société relevant du régime fiscal des sociétés de personnes change totalement ou partiellement de régime fiscal (**cf. n° 581-2**), en l'absence de création d'une personne morale nouvelle, les bénéfices en sursis d'imposition, les plus-values latentes incluses dans l'actif social et les profits non encore imposés sur les stocks, **ne font pas l'objet d'une imposition immédiate à la double condition qu'**

-aucune modification ne soit apportée aux écritures comptables

et

-que l'imposition desdits bénéfices, plus-values et profits demeure possible sous le nouveau régime fiscal applicable à la société ou à l'organisme concerné

(DB 5 G-51 n° 3 et DB 4 A-633 n°s 44 et suiv.).

*Les sociétés et organismes visés ci-avant doivent, dans un délai de **soixante jours** à compter de la réalisation de l'événement qui entraîne le changement de régime ou d'activité produire le bilan d'ouverture de la première période d'imposition ou du premier exercice au titre duquel le changement prend effet.*

Cette position avait été précisée dans le BOI 8 M-1-04

FICHE N° 1 Notion de cession à titre onéreux page 10/18

15. Changement de régime fiscal des sociétés de personnes.

8 M-1-04 N° 7 DU 14 JANVIER 2004.doc

Les conséquences de l'option (source dgi)

Documentation administrative 4 H-1173

Il résulte des termes mêmes du paragraphe 3 de l'article 206 du CGI que l'option entraîne l'application aux sociétés qui l'ont exercée, sous réserve des exceptions prévues par des dispositions légales particulières, de l'ensemble des dispositions auxquelles sont soumises les personnes morales visées au paragraphe 1 du même article, c'est-à-dire, pratiquement, les sociétés de capitaux et assimilées.

Elle permet aux associés des sociétés mentionnées à l'article 206-3 du CGI -et c'est là son principal avantage- de n'avoir à acquitter l'impôt sur le revenu sur les bénéfices sociaux mis en réserve qu'au moment de la distribution de ces réserves (CGI, art 162).

Bien entendu, cet impôt n'atteint pas les distributions prélevées sur les bénéfices d'exercices clos avant la date à laquelle l'option a pris effet ou sur des réserves constituées au moyen de ces bénéfices, qui ont déjà supporté cet impôt au moment de leur réalisation.

Les rémunérations allouées aux associés deviennent déductibles des bénéfices sociaux dans les conditions prévues à l'article 211 du CGI et passibles de l'impôt sur le revenu entre les mains des bénéficiaires, en application de l'article 62 du CGI.

OUI mais les plus values antérieures ne sont toujours pas purgées

Attention à la réévaluation libre

Mais la messe n'est pas dite pour autant. Quelles seraient donc la nature et l'assiette de ces revenus ; plus value immobilière ou autres

**L'administration ne le précise pas
mais la jurisprudence est redoutable**

La plus value de réévaluation est imposable **au niveau de la société
mais aussi au niveau des associés ???**

Conseil d'État, 04/06/2008, 277560 SCI RUE DE L EGLISE

1° Il résulte des dispositions de l'article 202 ter, II du CGI et de l'article 39 duodecies du même Code que, lorsqu'une société imposable selon les règles applicables aux revenus fonciers décide d'opter pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, et sous réserve de l'application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 202 ter, II, les plus-values latentes immédiatement imposables au régime des plus-values à court terme comprennent notamment les amortissements qui auraient été admis en déduction si la société avait été soumise à l'impôt sur les sociétés depuis sa création.

2° Ainsi une cour administrative d'appel ne commet pas d'erreur de droit en déduisant de la circonstance que les résultats d'une société civile immobilière provenant de la location de ses immeubles avaient été déterminés antérieurement selon les règles applicables aux revenus fonciers que l'administration était fondée à imposer comme plus-value à court terme, non seulement la part des amortissements réellement effectués par la société civile immobilière au titre de l'année N mais aussi les amortissements reconstitués correspondant à la période antérieure à l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Conseil d'État

N° 277560

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

8ème et 3ème sous-sections réunies

M. Delarue, président

Mme Caroline Martin, rapporteur

Mme Escaut Nathalie, commissaire du gouvernement

SCP CELICE, BLANCPAIN, SOLTNER, avocat(s)

lecture du mercredi 4 juin 2008

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 14 février et 14 juin 2005 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la SCI DU 10 RUE DE L'EGLISE, dont le siège est Z.I. Carrefour de l'Europe à Forbach (57600) ; la SCI DU 10 RUE DE L'EGLISE demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt du 16 décembre 2004 en tant que, par cet arrêt, la cour administrative d'appel de Nancy a rejeté ses requêtes tendant à l'annulation de deux jugements du 30 mai 2000 du tribunal administratif de Strasbourg rejetant ses demandes tendant à la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés auxquelles elle a été assujettie au titre des années 1992 et 1994 ainsi que des intérêts de retard correspondants ;

2°) réglant l'affaire au fond, de prononcer la décharge des impositions et pénalités contestées ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Caroline Martin, Conseiller d'Etat,
- les observations de la SCP Célice, Blancpain, Soltner, avocat de la SCI DU 10 RUE DE L'EGLISE,
- les conclusions de Mme Nathalie Escaut, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que la SCI DU 10, RUE DE L'EGLISE, qui a pour objet l'acquisition et la location d'immeubles, était soumise au régime des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du code général des impôts jusqu'à son option le 31 mars 1992 avec effet rétroactif au 1er janvier de la même année pour l'imposition de ses résultats à l'impôt sur les sociétés ; qu'à l'issue d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale, constatant que la valeur des actifs inscrits au bilan de clôture au 31 décembre 1992 différait de celle portée au bilan de clôture de l'exercice précédent, a estimé que la société avait procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations à la clôture de l'exercice 1992 et a imposé la plus-value qui en résultait ; que la société demande l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 16 décembre 2004 confirmant les deux jugements du tribunal administratif de Strasbourg du 30 mai 2000 rejetant ses demandes en décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés auxquelles elle a été assujettie au titre des années 1992 et 1994 pour des montants de respectivement 1 393 776 F et 537 F ainsi que des intérêts de retard correspondants ;

Considérant qu'aux termes du 2 de l'article 38 du code général des impôts : Le bénéfice net est constitué par la différence entre les valeurs de l'actif à la clôture de l'exercice et à l'ouverture de la période dont les résultats doivent servir de base à l'impôt diminuée des suppléments d'apport et augmentée des prélèvements effectués au cours de cette période par l'exploitant ou par les associés. L'actif net s'entend de l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances de tiers, les amortissements et les provisions justifiées. ; qu'aux termes de l'article 38 quinquies de l'annexe III au même code : Les immobilisations sont inscrites au bilan pour leur valeur d'origine. Cette valeur d'origine s'entend : ... Pour les immobilisations apportées à l'entreprise par des tiers, de la valeur d'apport ;

Considérant, en premier lieu, qu'en application des dispositions précitées, une société civile pouvait, lorsqu'elle optait pour l'impôt sur les sociétés avant l'entrée en vigueur du II de l'article 202 ter applicable à compter du 1er janvier 1993 relatif à l'imposition des plus-values latentes en cas de changement de régime d'imposition, inscrire à son bilan d'ouverture ses immobilisations soit pour leur valeur d'origine, c'est-à-dire celle à laquelle elle les avait acquises alors qu'elle était placée sous le régime fiscal des sociétés de personnes, soit pour leur valeur d'apport s'il était constaté un apport au 1er janvier de l'année de changement de régime fiscal ; que, par suite, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit, en déduisant des écritures de la société résultant tant des mentions portées sur ses

livres au cours de l'année 1992 que de son bilan au 31 décembre 1991 que la SCI DU 10 RUE DE L'EGLISE, qui n'avait pas produit de bilan d'ouverture au 1er janvier 1992, avait pris une décision de gestion en réévaluant ses immobilisations au 31 décembre 1992, par des opérations diverses à cette date portant sur la réévaluation des immeubles et des terrains ainsi que sur des réajustements du montant des amortissements et sur l'inscription aux comptes courants des associés des sommes correspondant à cette réévaluation à concurrence de leurs droits sociaux, et en jugeant que l'administration était en droit de tirer les conséquences fiscales de cette décision, en application des dispositions de l'article 38 du code général des impôts ;

Considérant, en second lieu, que la valeur comptable servant de base au calcul des plus-values est représentée par la valeur d'origine de l'immobilisation diminuée des amortissements pratiqués et admis en déduction pour l'établissement de l'impôt ; que, dans l'hypothèse où une société civile précédemment soumise au régime de l'article 8 du code général des impôts opte pour l'impôt sur les sociétés et réévalue ultérieurement ses immobilisations, les plus-values latentes imposables comprennent notamment les amortissements qui auraient été admis en déduction si la société avait été soumise à l'impôt sur les sociétés dès sa création ; que, par suite, la cour administrative d'appel a pu juger, sans erreur de droit, que l'administration fiscale était en droit, pour le calcul de la plus-value imposable, de prendre en compte les déductions forfaitaires déduites sur le fondement de l'article 31 du code général des impôts, même si elles avaient été pratiquées sous un autre régime fiscal ; qu'en tout état de cause, elle n'a pas entaché son arrêt d'une erreur de droit en écartant comme inopérantes les dispositions du b du 2 de l'article 39 duodecimes du même code relatif à la fraction des plus-values de cession de biens amortissables acquis depuis plus de deux ans imposable selon le régime des plus-values à court terme et correspondant aux amortissements déduits pour l'assiette de l'impôt ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le pourvoi de la SCI DU 10 RUE DE L'EGLISE doit être rejeté ; qu'en conséquence, les conclusions de la société présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent qu'être rejetées ;

D E C I D E :

Article 1er : Le pourvoi de la SCI DU 10 RUE DE L'EGLISE est rejeté.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à la SCI DU 10 RUE DE L'EGLISE et au ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique.

Abstrats : 19-04-02-01-03-03 CONTRIBUTIONS ET TAXES. IMPÔTS SUR LES REVENUS ET BÉNÉFICES. REVENUS ET BÉNÉFICES IMPOSABLES - RÈGLES

PARTICULIÈRES. BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX. ÉVALUATION DE L'ACTIF. PLUS ET MOINS-VALUES DE CESSION. - RÉÉVALUATION D'UN ÉLÉMENT D'ACTIF AMORTISSABLE - CALCUL DE LA PLUS-VALUE - CAS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE AYANT OPTÉ POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS ENTRE L'ACQUISITION DE L'ÉLÉMENT D'ACTIF ET SA RÉÉVALUATION - PRISE EN COMPTE DES AMORTISSEMENTS QUI AURAIENT ÉTÉ ADMIS EN DÉDUCTION DE CET IMPÔT SI LA SOCIÉTÉ Y AVAIT ÉTÉ SOUMISE DÈS SA CRÉATION [RJ1].

Résumé : 19-04-02-01-03-03 Dans l'hypothèse où une société civile précédemment soumise au régime de l'article 8 du code général des impôts opte pour l'impôt sur les sociétés et réévalue ultérieurement ses immobilisations, les plus-values latentes imposables comprennent notamment les amortissements qui auraient été admis en déduction si la société avait été soumise à l'impôt sur les sociétés dès sa création. En l'espèce, l'administration fiscale était en droit, pour le calcul de la plus-value imposable, de prendre en compte les déductions forfaitaires opérées sur le fondement de l'article 31 du CGI, même si elles ont été pratiquées sous un autre régime fiscal.

[RJ1] Rappr. 21 octobre 1996, Ministre du budget c/ Dereims, n° 155782, p. 408 ; 10 juillet 2007, SA SCA Ouest, n° 287661, à mentionner aux tables.

Les douloureux arrêts Carrel

la SCI Carrel, qui avait pour objet l'acquisition et la location d'immeubles, était soumise au régime des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du code général des impôts jusqu'à son option le 31 mars 1992 avec effet rétroactif au 1er janvier de la même année pour l'imposition de ses résultats à l'impôt sur les sociétés ; à l'issue d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale, constatant que la valeur des actifs inscrits au bilan de clôture au 31 décembre 1992 différait de celle portée au bilan de clôture de l'exercice précédent, a estimé que la société avait procédé à une **réévaluation libre de ses immobilisations** à la clôture de l'exercice et en a tiré les conséquences fiscales suivantes, confirmées par le conseil

En ce qui concerne les deux associés de la société, en imposant les sommes portées au crédit de leurs comptes courants en fin d'exercice en tant que revenus de capitaux mobiliers.

La somme distribuée entre les associés ne provient pas de bénéfices ou de réserves constitués antérieurement à l'option pour l'impôt sur les sociétés par la société civile immobilière mais de la réévaluation des immobilisations opérée par une décision de gestion à la date de clôture de l'exercice, le 31 décembre 1992, alors que la société avait formulé son option le 31 mars 1992 ;

Le contribuable ne peut se prévaloir, sur le fondement de l'article L 80 A du LPF, de la documentation [administrative 4 H-1173 paragraphe 1](#) dès lors qu'elle précise les modalités d'application de l'article 112, 1° du CGI et n'ajoute rien à la loi.

Conseil d'État, 04/06/2008, 277557, Inédit au recueil Lebon

En ce qui concerne la société l'administration fiscale, constatant que la valeur des actifs inscrits au bilan de clôture au 31 décembre 1992 différait de celle portée au bilan de clôture de l'exercice précédent, a estimé que la société avait procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations à la clôture de l'exercice 1992 et a imposé la plus-value qui en résultait ;

Conseil d'État, 04/06/2008, 277561, Inédit au recueil Lebon

Conseil d'État N° 277557

Inédit au recueil Lebon

8ème et 3ème sous-sections réunies

M. Delarue, président

Mme Caroline Martin, rapporteur

Mme Escaut Nathalie, commissaire du gouvernement

SCP CELICE, BLANCPAIN, SOLTNER, avocat(s)

lecture du mercredi 4 juin 2008

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 14 février et 14 juin 2005 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. Jean-Jacques A, demeurant ...; M. A demande au Conseil d'Etat : 1°) d'annuler l'arrêt du 16 décembre 2004 par lequel la cour administrative d'appel de Nancy a rejeté sa requête tendant à l'annulation du jugement du 7 décembre 1999 du tribunal administratif de Strasbourg en tant qu'il a rejeté sa demande tendant à la décharge de la cotisation supplémentaire d'impôt sur le revenu à laquelle il a été assujetti au titre de l'année 1992 à raison de la réévaluation des actifs de la société civile immobilière Carrel, d'autre part, à la décharge de cette imposition et des cotisations de CSG, de CRDS et de prélèvement social de 2 % auxquelles il a été assujetti au titre de la même année à raison du même redressement ; 2°) réglant l'affaire au fond, de prononcer la décharge des impositions et pénalités contestées au titre de l'année

1992 ; 3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; Vu les autres pièces du dossier ; Vu le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ; Vu le code de justice administrative ; Après avoir entendu en séance publique : - le rapport de Mme Caroline Martin, Conseiller d'Etat, - les observations de la SCP Célice, Blancpain, Soltner, avocat de M. A, - les conclusions de Mme Nathalie Escaut, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la SCI Carrel, qui a pour objet l'acquisition et la location d'immeubles, était soumise au régime des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du code général des impôts jusqu'à son option le 31 mars 1992 avec effet rétroactif au 1er janvier de la même année pour l'imposition de ses résultats à l'impôt sur les sociétés ; qu'à l'issue d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale, constatant que la valeur des actifs inscrits au bilan de clôture au 31 décembre 1992 différait de celle portée au bilan de clôture de l'exercice précédent, a estimé que la société avait procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations à la clôture de l'exercice et en a tiré les conséquences fiscales en ce qui concerne les deux associés de la société, en imposant les sommes portées au crédit de leurs comptes courants en fin d'exercice en tant que revenus de capitaux mobiliers ; que M. A demande l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 16 décembre 2004 confirmant le jugement du tribunal administratif de Strasbourg du 7 décembre 1999 rejetant sa demande en décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu, de CSG, de CRDS et de prélèvement social de 2 % auxquelles il a été assujéti au titre de l'année 1992 à raison de ce redressement ainsi que des intérêts de retard correspondants ; Considérant qu'aux termes de l'article 109 du code général des impôts régissant les revenus de capitaux mobiliers des associés membres de sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés : 1. Sont considérés comme revenus distribués : 1° Tous les bénéfices ou produits qui ne sont pas mis en réserve ou incorporés au capital... ; que l'article 110 du même code précise que : Pour l'application du 1° du 1 de l'article 109, les bénéfices s'entendent de ceux qui ont été retenus pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés... ; qu'aux termes de l'article 112 du même code : Ne sont pas considérés comme revenus distribués : 1° Les répartitions présentant pour les associés ou actionnaires le caractère de remboursement d'apports ou de primes d'émission. ; Considérant qu'il résulte de l'arrêt en date de ce jour rendu sur le pourvoi de la SCI Carrel que la somme distribuée entre les associés ne provient pas de bénéfices ou de réserves constitués antérieurement à l'option pour l'impôt sur les sociétés par la société civile immobilière mais de la réévaluation des immobilisations opérée par une décision de gestion à la date de clôture de l'exercice, le 31 décembre 1992, alors que la société avait formulé son option le 31 mars 1992 ;

que, par suite, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que les sommes portées au compte courant de M. A ne constituaient pas des remboursements d'apport et que n'étaient pas, de ce fait, applicables les dispositions du 1° de l'article 112 du code général des impôts ; que la cour a pu, sans méconnaître les dispositions de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales, juger que le contribuable ne pouvait se prévaloir des énonciations du paragraphe 1 de la documentation administrative de base référencée 4 H 1173 dans sa version au 30 avril 1988 et du paragraphe 5 de la même documentation référencée 4 H 6222 dans sa version de mai 1989 qui précisent les modalités d'application du 1° de l'article 112 du code général des impôts ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le pourvoi de M. A ne peut qu'être rejeté ; que doivent être rejetées, en conséquence, ses conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice

administrative ;

D E C I D E : ----- Article 1er : Le pourvoi de M. A est rejeté. Article 2 : La présente décision sera notifiée à M. Jean-Jacques A et au ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique.

Conseil d'État N° 277561

Inédit au recueil Lebon

8ème et 3ème sous-sections réunies

M. Delarue, président

Mme Caroline Martin, rapporteur

Mme Escaut Nathalie, commissaire du gouvernement

SCP CELICE, BLANCPAIN, SOLTNER, avocat(s)

lecture du mercredi 4 juin 2008

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 14 février et 14 juin 2005 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la SCI CARREL, dont le siège est Z.I. Carrefour de l'Europe à Forbach (57600) ; la SCI CARREL demande au Conseil d'Etat : 1°) d'annuler l'arrêt du 16 décembre 2004 par lequel la cour administrative d'appel de Nancy a rejeté sa requête tendant à l'annulation du jugement du 7 décembre 1999 du tribunal administratif de Strasbourg rejetant sa demande tendant à la décharge de la cotisation supplémentaire d'impôt sur les sociétés à laquelle elle a été assujettie au titre de l'année 1992 ainsi que des intérêts de retard correspondants ; 2°) réglant l'affaire au fond, de prononcer la décharge demandée ; 3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; Vu les autres pièces du dossier ; Vu le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ; Vu le code de justice administrative ; Après avoir entendu en séance publique : - le rapport de Mme Caroline Martin, Conseiller d'Etat, - les observations de la SCP Célice, Blanpain, Soltner, avocat de la SCI CARREL, - les conclusions de Mme Nathalie Escaut, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que la SCI CARREL, qui a pour objet l'acquisition et la location d'immeubles, était soumise au

régime des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du code général des impôts jusqu'à son option le 31 mars 1992 avec effet rétroactif au 1er janvier de la même année pour l'imposition de ses résultats à l'impôt sur les sociétés ; qu'à l'issue d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale, constatant que la valeur des actifs inscrits au bilan de clôture au 31 décembre 1992 différait de celle portée au bilan de clôture de l'exercice précédent, a estimé que la société avait procédé à une réévaluation libre de ses immobilisations à la clôture de l'exercice 1992 et a imposé la plus-value qui en résultait ; que la société demande l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 16 décembre 2004 confirmant un jugement du tribunal administratif de Strasbourg du 7 décembre 1999 rejetant sa demande en décharge de la cotisation supplémentaire d'impôt sur les sociétés à laquelle elle a été assujettie au titre de l'année 1992 pour un montant de 765 667 F et des intérêts de retard correspondants ;

Considérant qu'aux termes du 2 de l'article 38 du code général des impôts : Le bénéfice net est constitué par la différence entre les valeurs de l'actif à la clôture de l'exercice et à l'ouverture de la période dont les résultats doivent servir de base à l'impôt diminuée des suppléments d'apport et augmentée des prélèvements effectués au cours de cette période par l'exploitant ou par les associés. L'actif net s'entend de l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances de tiers, les amortissements et les provisions justifiées. ; qu'aux termes de l'article 38 quinquies de l'annexe III au même code : Les immobilisations sont inscrites au bilan pour leur valeur d'origine. Cette valeur d'origine s'entend :...Pour les immobilisations apportées à l'entreprise par des tiers, de la valeur d'apport ; Considérant, en premier lieu, qu'en application des dispositions précitées, une société civile pouvait, lorsqu'elle optait pour l'impôt sur les sociétés avant l'entrée en vigueur du II de l'article 202 ter applicable à compter du 1er janvier 1993 relatif à l'imposition des plus-values latentes en cas de changement de régime d'imposition, inscrire à son bilan d'ouverture ses immobilisations soit pour leur valeur d'origine, c'est-à-dire celle à laquelle elle les avait acquises alors qu'elle était placée sous le régime fiscal des sociétés de personnes, soit pour leur valeur d'apport s'il était constaté un apport au 1er janvier de l'année de changement de régime fiscal ; que, par suite, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit, en déduisant des écritures de la société résultant tant des mentions portées sur ses livres au cours de l'année 1992 que de son bilan au 31 décembre 1991

que la SCI CARREL, qui n'avait pas produit de bilan d'ouverture au 1er janvier 1992, avait **pris une décision de gestion en réévaluant ses immobilisations au 31 décembre 1992**, par des opérations diverses à cette date portant sur la réévaluation des immeubles et des terrains ainsi que sur des réajustements du montant des amortissements et sur l'inscription aux comptes courants des associés des sommes correspondant à cette réévaluation à concurrence de leurs droits sociaux, et en jugeant que l'administration était en droit de tirer les conséquences fiscales de cette décision, en application des dispositions de l'article 38 du code général des impôts ;

Considérant, en second lieu, que la valeur comptable servant de base au calcul des plus-values est représentée par la valeur d'origine de l'immobilisation diminuée des amortissements pratiqués et admis en déduction pour l'établissement de l'impôt ; que, dans l'hypothèse où une société civile précédemment soumise au régime de l'article 8 du code général des impôts opte pour l'impôt sur les sociétés et réévalue ultérieurement ses immobilisations, les plus-values latentes imposables comprennent notamment les amortissements qui auraient été admis en déduction si la société avait été soumise à l'impôt sur les sociétés dès sa création ; que, par suite, la cour administrative d'appel a pu juger, sans erreur de droit, que l'administration fiscale était en droit, pour le calcul de la plus-value imposable, de prendre en compte les

déductions forfaitaires déduites sur le fondement de l'article 31 du code général des impôts, même si elles avaient été pratiquées sous un autre régime fiscal ; qu'en tout état de cause, elle n'a pas entaché son arrêt d'une erreur de droit en écartant comme inopérantes les dispositions du b du 2 de l'article 39 duodecimes du même code relatif à la fraction des plus-values de cession de biens amortissables acquis depuis plus de deux ans imposable selon le régime des plus-values à court terme et correspondant aux amortissements déduits pour l'assiette de l'impôt ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le pourvoi de la SCI CARREL doit être rejeté ; qu'en conséquence, les conclusions de la société présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent qu'être rejetées ;

D E C I D E : ----- Article 1er : Le pourvoi de la SCI CARREL est rejeté. Article 2 : La présente décision sera notifiée à la SCI CARREL et au ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique.