

VALORISATION DES SCI

Fanny DUCLOY



CNEJ – PARIS – 12 Avril 2024

Qu'est ce qu'une société civile immobilière?

Articles 1845 à 1870-1 du Code civil.

- Une SCI est un société civile constituée a minima de deux personnes.
- Elle permet de constituer et de gérer un patrimoine immobilier à plusieurs.
- Elle dispose de statuts régissant son fonctionnement (d'où une vigilance particulière sur leurs rédactions)
- C'est une société civile et donc société à parts sociales :
 - Parts non librement négociables
 - L'identité des associés apparaît obligatoirement dans les statuts et dans l'extrait k-bis
 - Enjeu en termes de donation ou de cession = nécessité d'un acte écrit.

Il existe plusieurs formes de SCI.

- Cette présentation concernera **les SCI de gestion** qui ont pour objet l'achat ou la construction dans le but de les louer.
- Les SCI de construction-vente sont créés spécialement pour un programme immobilier de construction et de vente.
- Les SCI d'Attribution sont créés pour construire ou acheter un bien immobilier dont la division est réalisée en avance



Pour valoriser des parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), plusieurs méthodes peuvent être utilisées. La valorisation dépend de nombreux facteurs, notamment de la nature des biens immobiliers détenus par la SCI, de leur emplacement, de leur état, des revenus générés (si les biens sont loués), ainsi que des perspectives du marché immobilier. Voici une approche générale que vous pourriez envisager en tant que comptable :

1. Analyse des actifs de la SCI

Commencez par évaluer en détail les actifs détenus par la SCI. Cela inclut non seulement les propriétés immobilières mais aussi les liquidités ou autres investissements. Pour les biens immobiliers, une estimation précise de leur valeur sur le marché actuel est nécessaire, ce qui peut nécessiter l'intervention d'un expert évaluateur.

2. Examen des passifs

Identifiez tous les passifs de la SCI, y compris les prêts immobiliers, les dettes fournisseurs, et toute autre obligation financière. La différence entre la valeur totale des actifs et le total des passifs vous donnera la valeur nette de la SCI.

3. Analyse des revenus

Si la SCI génère des revenus, par exemple à travers la location de ses biens, ces revenus doivent être pris en compte dans l'évaluation. L'analyse des flux de trésorerie futurs prévus et leur actualisation à un taux approprié peut fournir une estimation de la valeur présente de ces revenus.

4. Méthodes d'évaluation

- **Méthode patrimoniale** : Cette méthode se base sur la valeur nette comptable des actifs de la SCI, ajustée à leur valeur de marché. C'est une approche assez directe mais qui peut ne pas refléter pleinement la valeur des revenus futurs.

- **Méthode des comparables** : Elle implique de comparer les parts de la SCI à celles d'entreprises similaires pour lesquelles des transactions récentes ont eu lieu. Cette méthode peut être difficile à appliquer pour une SCI, sauf si vous avez accès à des données de transactions pour des entités similaires.

- **Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie** : Si la SCI génère des revenus réguliers, cette méthode peut être appropriée. Elle consiste à actualiser les flux de trésorerie futurs prévus pour obtenir leur valeur actuelle nette.

5. Considérations fiscales et légales

N'oubliez pas de prendre en compte les implications fiscales et légales qui peuvent affecter la valorisation, comme les droits de mutation, les impôts sur les plus-values, ou encore les règlements spécifiques aux SCI en matière de distribution de dividendes.

6. Rapport d'évaluation

Compilez vos conclusions dans un rapport d'évaluation détaillé. Ce document doit expliquer clairement la méthodologie utilisée, les hypothèses faites, et fournir une justification pour la valeur attribuée aux parts de la SCI.

Conclusion

La valorisation des parts d'une SCI est une tâche complexe qui nécessite une analyse approfondie et peut bénéficier de l'expertise d'un professionnel en évaluation immobilière. En tant que comptable, votre rôle est crucial pour rassembler et analyser les données financières, mais n'hésitez pas à vous appuyer sur des experts pour les aspects spécifiques de l'évaluation immobilière.

Pièces à demander au client (outre celles demandées pour évaluer les biens immobiliers) :

- - Les statuts de la SCI
- - les 3 derniers PV d'AG
- - Les 3 derniers bilans (comptes détaillés) ou déclarations fiscales
- - Les baux en cours.

Analyse des statuts

- Objet social
- Répartition du capital social
- Désignation des gérants et mode d'organisation de la gérance.
- Décisions collectives
- Engagement des associés à l'égard des tiers
- Cession des parts sociales
- Retrait ou décès d'un associé

Les clauses des statuts vont avoir une incidence sur l'évaluations des parts sociales :

- Clause sur la détermination du prix
- Clause sur les conditions de cession
- Clause sur la distribution de dividendes
- Clause sur le rachat des titres par la société.

NB : Si contestation sur la valeur des parts sociales, l'article 1843-4 du Code civil fixe le principe du recours à un expert.

Article 1843-4 du code civil

› Article 1843-4

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2020

[Modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 2](#)

I. – Dans les cas où la loi renvoie au présent article pour fixer les conditions de prix d'une 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 jugement du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties.

II. – Dans les cas où les statuts prévoient la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ces droits par la société sans que leur valeur soit ni déterminée ni déterminable, celle-ci est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné dans les conditions du premier alinéa.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par toute convention liant les parties.

NOTA :

Conformément à l'article 30 de l'ordonnance n° 2019-738 du 17 juillet 2019, ces dispositions s'appliquent aux demandes introduites à compter du 1er janvier 2020.

Cf Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 8 novembre 2023, 22-11.765, Inédit

Contexte des évaluations.

- Un contexte amiable.

Par exemple, dans le cadre d'une cession des parts sociales, d'un apport en société, d'une donation, etc

- Un contexte contentieux

Par exemple, litiges entre les associés

Contentieux fiscal, IFI ou droits de succession, etc

NB : Nouveau régime / l'IFI – article 27 de la loi de finances pour 2024

Modifie les règles de détermination de la valeur imposable à l'IFI des parts ou actions de sociétés détenant des actifs immobiliers.

CGI art 973 IV nouveau.

Objectif : harmoniser l'assiette de l'IFI entre les assujettis qui possèdent leur patrimoine immobilier en direct, et ceux qui le détiennent par l'intermédiaire d'une société.

On ne peut plus déduire que les dettes ayant un rapport direct avec l'immeuble imposé et instauration d'un double plafonnement.

LES METHODES D'EVALUATION

APPROCHE PATRIMONIALE

.....

POUR LES SCI DE GESTION

.....

ACTIF NET REEVALUÉ

APPROCHE PAR LE RENDEMENT

.....

POUR LES SCI DE GESTION AVEC
REVENUS

.....

ACTIF NET REEVALUÉ
CAPITALISATION DES REVENUS

L'administration fiscale – guide de l'évaluation des entreprises :
Pondération des valeur patrimoniale et valeur de productivité en fonction de la situation de minorité ou de majorité de l'associé.

ANALYSE DU BILAN

		Bilan Actif		
		31/12/N		
		Brut	Amort. Et provisions	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE EMPLOIS PERMANENTS	Immobilisations Incorporelles			
	Frais d'établissement			
	Frais de recherche et de développement			
	Concessions brevets droits similaires			
	Fonds commercial			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	Immobilisations Corporelles			
	Terrains			
	Constructions			
Installations techniques, mat et outillage indus.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations Financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (II)				
ACTIF CIRCULANT EMPLOIS TEMPORAIRES	Stocks et en-cours			
	Matières premières, approvisionnements			
	En-cours de production de biens			
	En-cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et Acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
Charges constatées d'avance				
TOTAL (III)				
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)			
	Primes et remboursement des obligations (V)			
	Ecart de conversion actif (VI)			
TOTAL ACTIF				

		Bilan Passif	
		Net	
CAPITAUX PROPRES RESSOURCES PERMANENTES	Capital social ou individuel		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice		
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total des capitaux propres			
Autres Fonds Propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour impôts		
	Provisions pour charges à répartir		
	Provisions pour charges		
Total des provisions			
DETTES RESSOURCES TEMPORAIRES	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières divers		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
	Dettes fiscales et sociales		
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance			
Total des dettes			
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF			

Exemple d'un bilan d'une SCI (IR) et calcul de l'actif net réévalué pour l'approche patrimoniale

Bilan passif 31/12/2022

Actif		Au 31/12/2022			Au 31/12/2021
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	On substitue la valeur vénale du bien à la valeur inscrite à l'actif			
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations incorporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	TOTAL				
	Immobilisations corporelles				
Terrains	116 737		116 737	116 737	
Constructions					
Inst. techniques, mat. out. industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL	116 737		116 737	116 737	
Immobilisations financières					
Participations évaluées par équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immob. de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL					
Total de l'actif immobilisé					
	116 737		116 737	116 737	
Actif circulant					
Stocks					
Matières premières, approvisionnements					
En cours de production de biens					
En cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
TOTAL					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
Capital souscrit et appelé, non versé					
TOTAL					
Divers					
Valeurs mobilières de placement					
(dont actions propres :)					
Instruments de trésorerie	1 047		1 047	3 038	
Disponibilités	1 047		1 047	3 038	
TOTAL	1 047		1 047	3 038	
Charges constatées d'avance					
Total de l'actif circulant	1 047		1 047	3 038	
Frais d'émission d'emprunts à étaler					
Primes de remboursement des emprunts					
Ecarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF	117 784		117 784	119 775	
(1) Dont droit au bail Renvois : (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients		

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : Primes d'émission, de fusion, d'apport)	1 000	1 000
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	5 277	-5 644
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	8 521	10 921	
Situation nette avant répartition	14 799	6 277	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
Total	14 799	6 277	
Aut fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	4 936	14 542
	Emprunts et dettes financières divers (3)	97 235	98 235
	Total	102 172	112 778
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	812	720
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
Total	812	720	
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance	102 985	113 498	
Ecarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF	117 784	119 775	
Crédit-bail immobilier			
Crédit-bail mobilier			
Effets portés à l'escompte et non échus			
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	102 985	113 498	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 2072S

DECLARATION DES SOCIETES IMMOBILIERES NON SOUMISES A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

DECLARATION RELATIVE AUX REVENUS PERÇUS AU COURS DE L'ANNÉE 2022



ssée

503068371

I – RESULTAT NET A REPARTIR ENTRE LES ASSOCIES

Résultat net à répartir entre les associés selon la règles des revenus fonciers				
Revenus bruts (total des lignes : 5+23-24+26 de l'ensemble des annexes 2072-S-AN1)	14160	Paiements sur travaux (total des lignes 9 de l'ensemble des annexes 2072-S-AN1)	2382	
Frais et charges autres qu'intérêts d'emprunts (total des lignes 18 de l'ensemble des annexes 2072-S-AN1)	4664	Intérêts d'emprunts (total des lignes 21 de l'ensemble des annexes 2072-S-AN1)	376	
Revenu net(+) ou déficit net (-) (total des lignes 27 de l'ensemble des annexes 2072-S-AN1)			9119	
Résultat net à répartir entre les associés relevant du régime des revenus professionnels				
	BIC ou IS	BA	BIC ou IS	BA
Total des produits d'exploitation			Résultat d'exploitation	
Résultat financier			Résultat exceptionnel	
	BIC ou IS		BA	
Résultat fiscal		0		0

Analyse des comptes courants d'associés

- Le compte courant d'associé s'analyse en un prêt, à durée indéterminée, consenti volontairement ou involontairement par un associé.
- Il correspond donc à une dette qui diminue d'autant la valeur de la société
- Le compte courant se crée : soit par apport en numéraire, soit par affectation des bénéfices non versés.
- Il peut être rémunéré.

NB : un usufruitier est non associé donc il doit garder une part en pleine propriété pour prétendre à un CC.

Une vigilance particulière sur les comptes courants débiteurs (la SCI prête à l'associé).

Risque juridique notamment sur la violation de l'intérêt social (détournement)

Et peut être considéré comme une donation indirecte si CC débiteur différent entre les associés.

Risque fiscale si option IS (si IR, pas de risque car impôt déjà payé)

C'est assimilé à une distribution occulte et abus de droit.

NB : il est préférable de tenir des AG d'affectation du résultat /report à nouveau ou CC.

NB : Concernant l'IFI, les CC du foyer fiscal et du cercle familial ne sont pas déductibles de la base taxable de l'IFI (après 2018)

Les régimes fiscaux : IR/IS

Impôt sur le revenu.

- Chaque associé paye l'impôt sur le revenu selon son taux marginal d'imposition à l'IR + CSG-CRDS (principe de transparence fiscale)

Au prorata des parts détenues ou selon proportion stipulée dans les statuts.

- L'immeuble n'est pas amorti.
- Impôt sur les plus-values immobilières des particuliers lors de la cession de l'immeuble

Impôt sur les sociétés.

- IS sur les résultats avec faculté de distribuer ou non ce résultat
- L'immeuble est amorti au bilan
- Plus value = prix de vente – VNC

Au taux de l'IS

(plus fiscalité sur les distributions aux associés)

La mise à disposition gratuite

L'article 15-II du CGI prévoit que les logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers.

Les sociétés non transparentes soumises à l'impôt sur le revenu qui mettent gratuitement à la disposition de leurs associés des logements dont elles sont propriétaires sont considérées par l'administration et la jurisprudence comme se réservant la jouissance de ces logements. Elles n'ont donc pas à comprendre dans leurs recettes brutes la valeur locative de ces locaux. Corrélativement, les charges afférentes au logement ne sont pas admises en déduction.

Si option IS, la mise à disposition gratuite d'un logement à un associé doit se traduire par une écriture comptable d'un montant de loyer.

- la location de biens immobiliers en meublé est une activité relevant des BIC.
- Et donc Vigilance sur les locations saisonnières.

Ex : arrêt du CE du 28/12/2012 n°34607

19-04-01-04-01 Une société civile donnant habituellement en location des locaux garnis de meubles doit être regardée comme exerçant une activité commerciale au sens de l'article 34 du code général des impôts et, par suite, est passible de l'impôt sur les sociétés. La durée de la location des locaux est sans incidence sur le caractère habituel et non occasionnel de l'activité de location, lequel résulte de ce que les locaux meublés ont été loués à plusieurs reprises.

Changement du régime fiscal (IR à IS)

- L'option à l'IS est irrévocable
- On inscrit au bilan la valeur d'origine des biens et les amortissements et les provisions y afférents qui auraient été admis en déduction si la société avait été soumise à l'IS depuis sa création.
- Traitement des réserves antérieures (qui ont déjà subies l'impôt) – possibilité pour éviter une mauvaise interprétation de distribuer le résultat/déblocage réserves en compte courant d'associé.

Ecart de réévaluation

Lorsque les associés choisissent la réévaluation libre du bien, il apparaît au passif du bilan un écart de réévaluation.

On le retrouve comptablement en capitaux propres.

Avant l'option IS : procéder à la réévaluation avant une éventuelle option IS est de l'abus.

C'est une plus-value latente qui n'est pas imposable tant que l'immobilisation n'est pas vendue. La distribution de l'écart entraîne une taxation dans la catégorie des plus-values.

Pour la société à l'IS : simple décision de gestion qui entraîne corrélativement une taxation à l'IS de la revalorisation.

Valeur mathématique et patrimoniale

Extrait d'une décision de redressement :

A - Valeur mathématique ou patrimoniale (VM):

S'agissant d'une société civile immobilière, la valeur patrimoniale correspond au total des actifs meubles et immeubles diminué du passif.

Le service retiendra les valeurs déclarées à l'actif de la société indiquées dans le livre-journal

	IFI 2018	IFI 2019	IFI 2020
Valeur vénale des biens immobiliers	2 185 357 €	2 176 983 €	2 176 983 €
Titre de participation	198 000 €	198 000 €	198 000 €
Compte bancaire	11 455 €	31 569 €	15 635 €
Créances Loyers	559 470 €	613 391 €	607 186 €
Total actif	2 954 282 €	3 019 943 €	2 997 804 €
Emprunt	941 596 €	882 104 €	821 504 €
Cautions			
Total passif	941 596 €	882 104 €	821 504 €
Valeur mathématique	2 012 686 €	2 137 839 €	2 176 300 €

La valeur de productivité selon l'administration

B - Valeur de productivité (VP) :

Définition de la valeur de productivité :

La valeur de productivité est déterminée par capitalisation du revenu net.

Le taux de productivité correspond au taux de base, taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'Etat, diminué du taux d'inflation et majoré éventuellement d'une prime de risque. Le risque de la gestion immobilière est faible.

La fourchette pour une SCI de gestion est de 0,3 à 0,5 correspondant à un risque faible, au cas présent le risque médian de 0,4 a été retenu.

	Taux de rendement des obligations déflaté	Prime de risque	Taux de productivité
IFI 2018	0,35%	2,00%	2,35%
IFI 2019	0,03%	2,00%	2,03%
IFI 2020	-0,63%	2,00%	1,37%

• Calcul de la valeur de productivité :

Année	2015	2016	2017	2018	2019
Bénéfice net	506 019 €	553 980 €	562 990 €	598 110 €	617 992 €
Corrections					
Bénéfice corrigé	506 019 €	553 980 €	562 990 €	598 110 €	617 992 €

	Bénéfice Moyen Net des 3 derniers exercices	Taux de productivité	Valeur de productivité
IFI 2018	540 996 €	2,35%	23 021 106 €
IFI 2019	571 693 €	2,03%	28 162 217 €
IFI 2020	604 737 €	1,37%	44 141 387 €

C - Combinaison des méthodes :

Pondération des méthodes

La détermination de la valeur des titres s'obtient en combinant les méthodes exposées ci-dessus selon divers critères tenant à l'activité de l'entreprise et à son importance ainsi qu'au pouvoir de décision dans la société des titulaire(s) des parts.

Compte tenu du caractère essentiellement patrimonial de cette activité, dont vous détenez 19,84 % des parts avec vos sœurs et frères principalement, la valeur mathématique sera privilégiée et la valeur de la SCI sera obtenue par la combinaison suivante : $(3VM+VP)/4$.

La valeur des parts est donc de:

	IFI 2018	IFI 2019	IFI 2020
Valeur mathématique	2 012 686 €	2 137 839 €	2 176 300 €
Valeur de productivité	23 021 106 €	28 162 217 €	44 141 387 €
Valeur des titres de la SCI pondérée	7 264 791 €	8 643 933 €	12 667 572 €
Valeur de 19,84 % des titres	1 441 335 €	1 714 956 €	2 513 246 €
- Abattement 5 %	72 066 €	85 747 €	125 661 €
Valeur des titres à déclarer	1 369 269 €	1 629 209 €	2 387 585 €

Si société soumise à l'IS, le montant de l'IS sera déduit du résultat.

Concernant le taux de capitalisation retenu par l'administration.

Le taux de base est calculé à partir du taux de rendement sans risque, à savoir le taux de rendement des obligations publiques

Majoré d'une prime de risque constatée sur le marché :

Prime de risque = $\beta \times Pr$

Pr : prime de risque constatée sur le marché français ;

β : coefficient de risque lié à l'entreprise (fonction du risque interne d'exploitation et du risque externe lié à l'environnement, la concurrence, la technologie...).

Risque faible pour le secteur de l'immobilier (0.3 à 0.5)

Critique sur la méthodologie retenue par l'administration

On arrive donc à des taux de capitalisation très faibles qui ne correspondent pas à la réalité économique.

Et les particularités de chaque société civile ne sont pas prises en compte (nature des actifs, gestion de la SCI, taux retenus, dispositions particulières des statuts)

Exemple de dispositions statutaires particulières :

- répartition des revenus de manière inégalitaire entre les associés en fonction de la situation familiale de chacun des associés ;
- incessibilité des parts sauf unanimité
- clause d'agrément en cas de cession même entre descendants et conjoints rendant impossible de fait la cession à un tiers
- une clause de détermination de la valeur des parts de tout associé sortant, il est prévu que à l'article 19 des statuts que « l'associé a droit au remboursement des apports- en capital et réserves- que représentent ses parts rachetées sans que ce remboursement puisse dépasser la valeur vénale des parts fixées à défaut d'accord conformément à l'article 1843-4 du code civil. »
Les statuts imposent donc une méthode d'évaluation des parts sociales en cas de cession envisagée d'un associé, sous réserve qu'il ait obtenu l'accord du donateur

Les décotes

La jurisprudence est très dense sur ce sujet.

Un abattement de principe de 15 % est habituellement retenu par les experts pour constater l'illiquidité des parts d'une société à prépondérance immobilière et la minorité des parts. Cet abattement est cependant susceptible d'être ajusté selon les facilités ou les contraintes prévues dans les statuts ou encore constatées dans la situation factuelle en présence.

Trois abattements sont généralement appliqués concernant l'illiquidité des parts sociales, la difficulté de gestion et la situation de minorité de l'associé, la justification de ces abattements découle directement de la détention sociétale, des contraintes juridiques résultant des statuts, et à défaut des règles légales codifiées aux articles 1832 et suivants du Code civil (agrément de cession de parts, retrait d'associés, pouvoirs de gérance, décisions collectives, etc.).

Exemple de décotes d'usage :

- Décote pour non liquidité

On prend en compte l'absence de liquidité des biens immobiliers détenus par une SCI.

Taux préconisé par l'administration : 10 %

Elle est souvent cumulé avec la décote de minorité pouvant atteindre 15%/20% en fonction de la libre cessibilité des parts ou non.

Ce taux de décote est donc également liés aux éventuels liens familiaux existants entre les associés.

- Décote pour occupation

Cette décote tient compte de la situation juridique du bien immobilier appartenant à la SCI. Elle peut être établie en fonction de la nature du bail et de la durée du bail restant à courir au jour de la transmission.

A mon sens, pas de décote si le bien est loué au prix du marché.

-Décote pour indivision.

Un taux de 20% est souvent utilisé.

Une grande prudence est requise avec l'utilisation des décotes.

Une décote globale de 30 % devra être justifiée par de nombreuses contraintes (non liquidité, agréments, droit de préemption, situation minoritaire, etc)

Décote généralement admise par l'administration fiscale : 10 %.

Cf – article de Jean-Jacques LUBIN publié dans la Revue Fiscale du Patrimoine N°7-8 juillet Août 2016 – MAJ novembre 2019

- Article de Philippe Favre-Réguillon « analyse pratique d'une décennie de décisions judiciaires » AJDI – Février 2017.

Dans un contexte d'évaluation classique, l'expert retiendra :

- la valeur mathématique ou patrimoniale (valeur principale pour les SCI non productives de revenus)

Il définira l'actif net réévalué moins les dettes

Et appliquera une décote en fonction de l'analyse des statuts

- Pour les sociétés productives de revenus, pourra être associée la méthode d'évaluation sur la rentabilité dégagée par la société.

tu es comptable et comment tu intégrerais le fait que la société civile immobilière soit passible de l'impôt sur les sociétés sur la valorisation des parts sociales?



Lorsqu'une Société Civile Immobilière (SCI) est assujettie à l'Impôt sur les Sociétés (IS), cela a plusieurs implications qui doivent être prises en compte lors de la valorisation des parts sociales. Voici comment vous pourriez intégrer cet élément dans votre évaluation en tant que comptable :

1. Analyse des bénéfices après impôts

Contrairement à une SCI soumise à l'Impôt sur le Revenu (IR), où les bénéfices sont imposés au niveau des associés, une SCI à l'IS paie ses propres impôts sur les bénéfices. Vous devez donc calculer les bénéfices après impôts de la société, car cela affecte directement la rentabilité et, par conséquent, la valorisation des parts. Les bénéfices nets après impôts sont un indicateur clé de la performance financière de la SCI.

2. Évaluation des flux de trésorerie disponibles

Pour une SCI à l'IS, l'évaluation des flux de trésorerie futurs doit prendre en compte l'impôt sur les sociétés. Les flux de trésorerie disponibles pour les actionnaires, après paiement de l'IS, sont actualisés à un taux approprié pour obtenir leur valeur actuelle nette (VAN). Cette méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) vous permet d'estimer la valeur de l'entreprise en se basant sur sa capacité à générer des bénéfices après impôt.

3. Prise en compte du taux d'impôt sur les sociétés

Le taux d'impôt sur les sociétés peut influencer significativement la valorisation des parts sociales. Un taux d'imposition plus élevé réduit les bénéfices nets et, par conséquent, la valeur des parts. Il est important de prendre en compte les éventuelles variations du taux d'IS dans vos projections financières, surtout si des changements législatifs sont prévus ou possibles.

4. Analyse des politiques de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes de la SCI a une incidence sur la valorisation des parts, car elle détermine la part des bénéfices distribuée aux associés. Dans une SCI à l'IS, les dividendes sont soumis à une double imposition : au niveau de la société (impôt sur les bénéfices) et au niveau des associés (prélèvements sociaux et, le cas échéant, impôt sur le revenu sur les dividendes reçus). La politique de distribution et la structure fiscale influencent donc l'attractivité des parts sociales.

5. Considérations sur la réévaluation des actifs

Une SCI à l'IS peut choisir de réévaluer ses actifs immobiliers pour refléter leur juste valeur marchande, ce qui peut affecter le bilan et, par conséquent, la valorisation de l'entreprise. Cependant, cette réévaluation peut entraîner une imposition sur les plus-values latentes, ce qui doit être pris en compte dans l'analyse financière.

Conclusion

Intégrer le fait qu'une SCI soit assujettie à l'IS dans la valorisation des parts sociales nécessite une analyse approfondie des impacts fiscaux sur les bénéfices, les flux de trésorerie disponibles, la politique de distribution des dividendes, et potentiellement sur la réévaluation des actifs. En tant que comptable, il est essentiel de modéliser ces éléments avec précision pour fournir une évaluation juste et représentative de la valeur des parts sociales.

SYNTHESE APPROCHE PATRIMONIALE

	SCI "XXX"
Actif immobilisé Valeur Vénale	1 050 000 €
Actif Circulant	473 708 €
Total Actif	1 523 708 €
Résultat de l'exercice	
Cautionnement reçu	
Dettes fournisseurs et fiscales	13 728 €
Compte courant Mr	408 795 €
Compte courant Mme	4 136 €
intérêts courus	
Etat	
Total Passif hors capital et report à nouveau	426 659 €
Actif net réévalué de la SCI	1 097 049 €

Si IR, j'intègre le résultat car impôt payé

Actif net réévalué de la SCI	1 097 049 €
Abattement pour non liquidité	15%
Abattement pour difficulté de gestion	
Abattement pour minorité	
Abattement pour option IS	
Valeur vénale de la totalité des parts de la SCI	932 492 €
Nombre de parts sociales	1000
Valeur vénale de la part sociale	932 €

Valeur vénale de la totalité des parts de la SCI	932 492 €
Nombre de parts sociales	1000
Valeur vénale de la part sociale	932 €
Nombre de parts détenues par Mme	666
Nombre de parts détenues par Mr	334
Evaluation de la valeur vénale des parts det par Mme	621 039.44 €
Evaluation de la valeur vénale des parts dét.par Mr	311 452.21 €
TOTAL	932 492 €

SYNTHESE APPROCHE « PRODUCTIVITÉ » - Administration

	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
Résultat	654 800 €	634 300 €	599 700 €
Pondération	3	2	1
Résultat pondéré moyen	638 783 €		
IS fictif 15% jusqu'à 42 500€	6 375 €		
IS fictif 25 % au delà de 42500 €	149 071 €		
Résultat moyen pondéré après IS fictif	483 338 €		
	3.37%		
Taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées			
Prime de risque historique (a)	5%		
Coefficient de risque (moyen à important) (b)	0.5		
Soit prime de risque (a)*(b)	2.50%		
Taux de capitalisation	5.87%		
Evaluation par la valeur de productivité	8 234 029 €		

Titres majoritaires (4VM pour 1VP)

Titres minoritaires (2VM pour 1VP)

Merci pour votre attention

Fanny Ducloy – 06 22 39 73 63

fducloy@martel-expertises.fr

Publications du cabinet :

- AJDI -Juillet/Août 2021 : ÉVALUATION DES PARTS SOCIALES D'UNE SCI : CASSE-TÊTE COMPTABLE, JURIDIQUE, FISCAL ET ÉCONOMIQUE par JJ Martel, F Ducloy, A Leblond
- AJDI – Février 2012 : ÉVALUATION DE PARTS SOCIALES D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE DITE « IMMOBILIÈRE » - CAS PRATIQUE par JJ Martel
- AJDI- Septembre 2017 : Nécessité d'évaluer préalablement les immeubles détenus par une SCI pour estimer la valeur des parts sociales par C Varry