

# UNE PLUS-VALUE DE CESSIION DE PARTS DOIT TENIR COMPTE DE LA PLUS-VALUE EXONÉRÉE RÉALISÉE PAR LA SCI

**Le Conseil d'Etat complète sa jurisprudence Quemener en confirmant que, pour le calcul de la plus-value de cession des parts d'une société de personnes réalisée par un particulier, le prix d'acquisition des parts doit être majoré de la quote-part des bénéfices exonérés de la société.**

## LES FAITS

Une SCI avait vendu la moitié d'un ensemble immobilier en 2003. La cession n'avait pas dégagé de plus-value imposable par application de l'abattement pour durée de détention. Les deux associés égaux avaient décidé la dissolution anticipée de la SCI en 2004. L'un des associés avait perçu le produit de la vente immobilière et l'autre s'était vu attribuer la moitié restante de l'ensemble immobilier.



**Granrut**  
société d'avocats  
Réginald Legendre  
Avocat

## UN MÉCANISME DE CORRECTION INCOMPLET

L'administration fiscale a taxé la plus-value d'annulation de parts réalisée par l'associé qui avait perçu le produit de la vente en considérant qu'elle devait être déterminée par différence entre le montant attribué lors du partage et le prix d'acquisition de ses parts en 1997. Le contribuable a contesté ce calcul et a demandé l'application du mécanisme prétorien de correction de la valeur d'acquisition des parts (CE 16 février 2000 n°133296 Quemener ; CE 9 mars 2005 n°248825 Baradé), selon lequel le prix d'acquisition des parts doit être majoré de la somme des éléments suivants :

- quote-part de bénéfices (y compris les plus-values) imposés (+) ;
- pertes comblées par l'associé (+) ;
- déficits (y compris les moins-values) fiscalement déduits, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif (-) ;
- bénéfices répartis (-).

Nous avons commenté dans ces colonnes (Expression Acheter-Louer.Fr n°26), l'arrêt infirmatif de la cour administrative d'appel de Nancy qui avait fait droit à la demande du contribuable (CAA Nancy 8 décembre 2011 n°10NC01337). Sur renvoi du Conseil d'Etat qui avait annulé son premier arrêt pour erreur de calcul (CE 30 décembre 2013 n° 356551, 3e s.-s., min. c/ J.), la même Cour avait finalement débouté le contribuable.

## L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE

### IMMOBILIÈRE EST UN AVANTAGE FISCAL

#### DÉFINITIF

Amené enfin à trancher la question de droit, le Conseil d'Etat confirme que l'exonération de la plus-value réalisée par la société à raison de l'application de l'abattement pour durée de détention constitue un avantage fiscal définitif accordé par le législateur qui ne peut être repris à l'occasion de la répartition, entre les associés, de l'actif social de la société dissoute (CE 8 novembre 2017 n°389990). Il y avait donc lieu, pour déterminer le montant imposable des gains nets retirés à la suite de la dissolution de la société, de majorer la valeur d'acquisition des parts sociales de la quote-part revenant à l'associé des plus-values non imposables réalisées par la société.

Le mécanisme de correction du prix d'acquisition applicable en cas de cession et d'annulation de parts de sociétés de personnes devient ainsi :

- quote-part de bénéfices (y compris les plus-values) imposés (+) ;
- quote-part de bénéfices (y compris les plus-values) non imposés en application d'une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif (+) ;
- pertes comblées par l'associé (+) ;
- déficits (y compris les moins-values) fiscalement déduits, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif (-) ;
- bénéfices répartis (-).

**PLUS-VALUES  
IMMOBILIÈRES**

**SCI  
DISSOLUTION**