



## LE POINT SUR...

# L'EXONÉRATION DE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE POUR L'ASSOCIÉ DE LA SCI SOUMISE À L'IMPÔT SUR LE REVENU ET RÉSIDANT DANS L'IMMEUBLE SOCIAL



Rappelons tout d'abord que le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique également aux ventes d'immeubles réalisées occasionnellement par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI) soumise à l'impôt sur le revenu.



L'immeuble étant la propriété de la SCI, **la plus-value est calculée en fonction de la date d'acquisition et de cession du bien par la société**, mais elle reste imposable au nom de chaque associé au prorata des parts détenues.

Lorsqu'un logement est mis à la disposition gratuite d'un (ou plusieurs) associé à titre de résidence principale, ce dernier peut **bénéficier de l'exonération de la résidence principale** au prorata de sa participation sous certaines conditions.



## Quelles sont ces conditions d'exonération ?

- il doit s'agir de la résidence effective et habituelle de l'associé au moment de la cession ;
- la mise à disposition doit être gratuite.

Ces conditions sont cumulatives. Aussi, si un loyer est payé par l'associé, la condition de gratuité n'est pas remplie et l'impôt de plus-value sera dû.



Nous vous renvoyons ici à la doctrine fiscale reprise au BOFIP :

[https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4307-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219#Residence\\_principale\\_du\\_ced\\_11](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4307-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219#Residence_principale_du_ced_11)



⚠ **Attention** : le critère de gratuité pourrait être remis en cause par l'administration fiscale si les charges liées à la qualité de propriétaire (taxe foncière ou charges de copropriété par exemple) ou des intérêts d'emprunt étaient directement payés par l'associé.

Le Conseil d'État a néanmoins admis en 2017 le caractère gratuit de la mise à disposition dans le cas d'un associé qui avait fait des apports en compte courant à la SCI, visant à couvrir les mensualités du prêt qu'elle avait contracté pour acquérir l'immeuble.

### Le bon réflexe



Ouvrir un compte bancaire au nom de la société et payer les charges depuis ce compte exclusivement.

### Autre petit rappel

Il est nécessaire d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale de la société pour qu'un associé occupe gratuitement l'immeuble social.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !