N° 9 | 11/2023

LETTRE JURIDIQUE

L'ACTUALITÉ EN DROIT
DES SOCIÉTÉS

orcom

www.orcom.fr

DOSSIER

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET CESSION DE PARTS SOCIALES D'UNE SCI

Dans le précédent numéro, nous avons abordé les principales modalités d'organisation juridique de la société civile immobilière - SCI (capital, gouvernance, prise de décisions, démembrement ...) ainsi que les vérifications d'usage, lorsqu'est envisagée la cession du fonds de commerce ou la cession des titres d'une société commerciale.

Aux diligences préalables à toute cession d'entreprise, s'ajoute, lorsque le projet porte sur les titres d'une SCI, celle de la purge préalable du droit de préemption urbain (DPU).

Qu'est-ce que le droit de préemption urbain (DPU) ?

Dans certains cas de figure, la cession des titres d'une SCI peut être subordonnée à la purge du droit de préemption urbain. Ce dernier consiste, en substance, à accorder à une personne publique (collectivité locale...) la faculté d'acquérir, par priorité, le bien dont la cession est envisagée, ceci, en lieu et place de l'acquéreur initial.

Ce mécanisme de droit de préemption au profit des communes existe de longue date, et ne concernait à l'origine que certaines portions de territoires, lesquels avaient pris grand soin de définir des zones dites « de droit de préemption renforcé ». De fait, les collectivités locales, usant de cette faculté, pouvaient ainsi se positionner sur certaines transactions immobilières (maisons, immeubles, terrains...) et réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général dans le cadre de leur politique locale de l'habitat.

Le dispositif tel que connu à ce jour, également applicable aux transactions* portant sur les parts d'une SCI aux termes des articles L 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme, a été aménagé à différentes reprises, et résulte essentiellement des dispositions introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014.

*(*c'est-à-dire : cessions à titre onéreux, donations extrafamiliales, ou apports en société)*

Les conditions d'application du DPU en cas de cession de parts d'une SCI

Par principe, la cession de parts sociales d'une SCI n'est pas soumise au respect de la procédure du DPU, sauf si l'opération envisagée remplit les conditions cumulatives suivantes :

- la cession envisagée concerne la majorité des parts de la SCI, ou conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la SCI,
- et lorsque le patrimoine de la SCI est constitué par une unité foncière, bâtie ou non bâtie, dont la vente relèverait du DPU.

Si la cession projetée ne remplit pas l'ensemble de ces critères, le DPU ne trouvera pas à s'appliquer.

Tel est également le cas lorsque la SCI est dite « familiale », c'est-à-dire constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus (cousins germains).

À l'inverse, si le projet de cession réunit de manière cumulative ces conditions, une déclaration préalable d'intention d'aliéner devra être adressée à la commune pour la mettre en mesure de se substituer à l'acquéreur pressenti. La collectivité disposera alors d'un délai de 2 mois pour exercer ou renoncer à son droit de préemption.

LE + ORCOM

La complexité du dispositif, comme sa mise en œuvre, nécessite une analyse approfondie de la situation et de l'économie globale du projet. ORCOM se tient à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

DOSSIER

INVESTISSEMENT IMMOBILIER OUTRE-MER

L'investissement immobilier outre-mer offre des opportunités d'optimisation fiscale pour les entreprises. Il existe des dispositifs fiscaux spécifiques tel que **le dispositif du crédit d'impôt pour les investissements immobiliers outre-mer dans le secteur productif (« CIOP »)** prévu à l'article 244 quater W du Code Général des Impôts (« CGI »).

Nous vous exposons ci-après les modalités d'application du dispositif pour **les investissements immobiliers dans le secteur dit intermédiaire, à savoir des logements aux loyers réglementés inférieurs au prix du marché**.

I. CHAMP D'APPLICATION ET TERRITORIALITÉ DU DISPOSITIF

a. Entreprises bénéficiaires

L'entreprise doit :

- être une personne morale ;
- être soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- exercer son activité dans le département dans lequel l'investissement est réalisé ;
- ne pas être en difficulté au sens de l'article 2 du règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 ;
- être à jour dans ses obligations sociales, fiscales et avoir déposé ses comptes annuels au Greffe compétent.

b. Territorialité

- Départements d'outre-mer
- Saint-Martin et Saint-Barthélemy.

c. Investissements concernés

Les investissements doivent être consacrés à l'acquisition ou la création des immobilisations suivantes :

- vente en Etat Future d'Achèvement ;
- construction d'un bien immobilier neuf.

L'aide fiscale peut être conditionnée à l'obtention d'un **agrément préalable** (avant toute commande, acompte ou commencement de travaux) suivant le secteur et le montant de l'investissement.

II. CARACTÉRISTIQUES DU CRÉDIT D'IMPÔT

a. Assiette de calcul et taux du crédit d'impôt

La base éligible se calcule de la manière suivante :

- **montant hors taxes de l'investissement productif** – frais annexes (hors frais de transport, d'installation et de mise en service amortissables) – **fraction du prix de revient financé par une subvention publique.**

Soit pour un investissement immobilier : le prix d'acquisition du terrain majoré du coût de construction.

Cette base éligible est soumise à un plafond basé sur la surface habitable pouvant limiter le montant total du crédit d'impôt perçu. Le taux du crédit d'impôt octroyé est de :

- 35 % de la base éligible pour les investissements réalisés en Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane et Mayotte.

b. Répartition du versement

Le crédit d'impôt est accordé à hauteur de :

- 70 % du montant total du crédit d'impôt, déterminé à partir du prix de revient prévisionnel, au titre de l'achèvement des fondations ;
- 20 % du montant total du crédit d'impôt, déterminé à partir du prix de revient prévisionnel, au titre de la mise hors d'eau de l'immeuble ;
- 10 % du montant total du crédit d'impôt, déterminé à partir du prix de revient définitif, lors de la livraison de l'immeuble.

III. OBLIGATIONS DÉCOULANT DE L'APPLICATION DU DISPOSITIF

- Le bien immobilier doit être affecté à une activité de location nue et être **maintenu dans son affectation pendant cinq ans**.
- La **période de carence** (délai entre la livraison du bien et la date de début du bail de location nue) admise **pour la mise en location est de 12 mois**.
- Le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder la limite de l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au CGI.
- Le locataire doit satisfaire **aux plafonds de ressources** (revenus nets imposables) fixés par l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au CGI.

IV. CONSÉQUENCES DU VERSEMENT DU CRÉDIT D'IMPÔT ET UTILISATION

a. Incidences fiscales sur l'entreprise bénéficiaire

- **Imputation** du montant de la tranche de crédit d'impôt qui est demandé **sur le montant d'impôt sur les bénéfices de l'exercice en cours**.
    - Si le montant du crédit d'impôt est supérieur au montant d'impôt sur les bénéfices dû par la société, le reliquat est restitué sur le compte de l'entreprise.
- **Dépôt d'une liasse fiscale spécifique** pour la demande de chaque tranche du crédit d'impôt à la fin de l'exercice comptable où l'étape a été finalisée.

b. Utilisation du crédit d'impôt

Le montant du crédit d'impôt versé à la société n'est soumis à **aucune obligation concernant l'utilisation de ce dernier une fois le montant d'impôt sur les bénéfices de l'exercice concerné déduit**. Ainsi, il peut être utilisé librement par le dirigeant de la société.

ENREGISTREMENT DES CESSIONS DE TITRES DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDERANCE IMMOBILIÈRE

Les cessions de droits sociaux (actions, parts sociales de sociétés ...) sont obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du Service des Impôts des Entreprises compétent (c'est-à-dire celui du domicile de l'une des parties - cédant ou cessionnaire- si l'acte de cession est passé sous seing privé).

Cette formalité doit être effectuée dans le délai d'un mois à compter de la transaction, et permet au cessionnaire de s'acquitter d'un droit de mutation dont le taux (de 0.1 % à 5 %) varie en fonction de différents critères.

La détermination du taux applicable dépendra ainsi de la nature des titres objet de la cession (actions ou parts sociales notamment...) mais également de ce qui constitue la substance de la société dont les titres sont cédés.

S'il est traditionnellement admis que la **cession de parts sociales** (SARL...) est soumise à un droit d'enregistrement de **3 %** assis sur le prix de cession (auquel est appliqué un abattement proportionnel au nombre de titres cédés), tandis que la **cession d'actions** (SA, SAS...) emporte l'exigibilité d'un droit dont le taux s'élève à **0,1 %** du prix, il convient néanmoins de s'assurer que la société dont les titres sont cédés (qu'il s'agisse d'une SAS, d'une SARL ou d'une SCI) n'est pas une personne morale dite « à prépondérance immobilière ».

En pareille hypothèse, le taux applicable à la transaction s'élèvera alors à **5 % du prix de cession**.

Définition de la société dite « à prépondérance immobilière » au regard des droits d'enregistrement

La société est considérée comme étant « à prépondérance immobilière » lorsque son actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, ou de participations dans des personnes morales qui sont elles-mêmes à prépondérance immobilière.

Toutefois, bien que répondant à ces critères, certaines structures échappent à la qualification de société à prépondérance immobilière du fait de leur objet (HLM, sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux ...).

VOUS ACCOMPAGNER

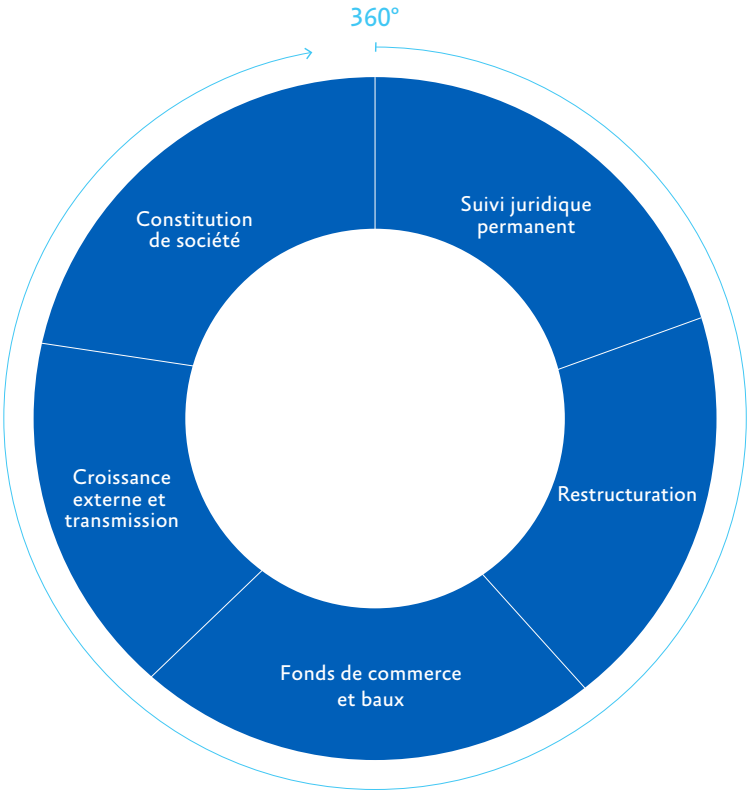
BÉNÉFICIEZ D'UN SERVICE JURIDIQUE COMPLET

Un département conseil en Droit des sociétés structuré et expérimenté au service de la croissance de votre entreprise.

Spécialisé dans l'accompagnement des entreprises, ORCOM vous apporte son expertise en droit des sociétés et sa **capacité d'analyse pluridisciplinaire pour soutenir vos projets et votre entreprise dans toutes les étapes de son développement** : création d'une nouvelle entité, organisation de la gouvernance, restructuration, suivi juridique, croissance externe...

Les 60 consultants du Département Conseil en droit des sociétés, répartis sur 14 sites, interviennent aux cotés des équipes et associés ORCOM pour vous apporter **un conseil de proximité et des solutions éclairées adaptées à vos enjeux.**

> *Vous accompagner à tous les stades du développement de votre entreprise, depuis sa création jusqu'à sa transmission*



Le Département juridique d'ORCOM met son expérience en matière de transmission d'entreprise à votre service pour vous éclairer sur toutes ces questions.

Retrouvez toutes nos offres conseil sur www.orcom.fr

ORLÉANS | PARIS | BLOIS | TOURS | MONTARGIS | VILLEMANDEUR | SULLY-SUR-LOIRE | CHARTRES | FONTAINEBLEAU | MELUN-SÉNART | BESANÇON | DIJON | AGEN | HAUTS-DE-FRANCE | SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES | CAHORS | NANTES | VANNES | LORIENT | QUIMPER | BREST | MORLAIX | ROSTRENEN - CARHAIX | GOURIN | REDON | LA ROCHE SUR YON | LOCMINÉ | CHEMILLÉ | HENNEBONT | MONTGERON | CAYENNE | REMIRE MONTJOLY | REMIREMONT | SAINT DIÉ | CHARMES | EPINAL | NANCY | INTERNATIONAL | NEW YORK | MIAMI | BOSTON | SAN FRANCISCO | LOS ANGELES | SHANGHAI | PÉKIN | HONG KONG | CANTON | LONDRES