

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 7H5213-01/09/1999

Date de publication : 01/09/1999

**SOUS-SECTION 3 ACCÈS D'UNE SOCIÉTÉ AU RÉGIME DE
TRANSPARENCE FISCALE ET SORTIE DE CE RÉGIME**

Sommaire :

SOUS-SECTION 3

Accès d'une société au régime de transparence fiscale et sortie de ce régime

SOUS-SECTION 3

**Accès d'une société au régime de transparence fiscale
et sortie de ce régime**

A. MISE EN HARMONIE DE L'OBJET STATUTAIRE D'UNE SOCIÉTÉ AVEC LES
DISPOSITIONS DE L'ARTICLE [1655 ter](#) DU CGI

1D'une manière générale, l'enregistrement de l'acte constatant une simple modification de l'objet statutaire d'une société pour le rendre conforme aux prévisions de l'article [1655 ter](#) du CGI, ne donne ouverture qu'au droit fixe prévu à l'article 680 du même code (actuellement 500 F).

Il n'en serait autrement que si cette modification était accompagnée de changements profonds, intéressant des clauses essentielles du pacte social, et qui seraient de nature à faire considérer qu'il y a création d'une personne morale nouvelle. En ce cas, il y aurait lieu de faire application des règles concernant les actes de constitution de sociétés transparentes (cf. DB 7 H 5212, n°s [3 et suiv.](#)).

2 Remarque. - Accession au régime de la transparence fiscale d'une société civile de gestion immobilière continuée entre les descendants de l'apporteur d'un immeuble bâti titulaires de droits sociaux acquis à titre gratuit et d'autres acquis à titre onéreux.

Lorsqu'une société qui a pour objet de donner en location un immeuble bâti, non encore divisé en fractions destinées à être attribuées en propriété ou en jouissance aux associés, décide de modifier ses statuts pour se placer sous le régime de l'article 1655 *ter* du CGI, elle est réputée ne plus avoir de personnalité distincte de celle de ses membres pour l'application notamment des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière.

Par suite, l'opération en cause, par laquelle les membres de la société sont censés, du point de vue fiscal, se dessaisir de la propriété de leurs droits sociaux pour acquérir la propriété divisée d'une fraction de l'immeuble, produit les mêmes effets qu'une dissolution de société.

Il s'ensuit que cette modification d'objet statutaire qui donne lieu à l'établissement d'un état de division de l'immeuble est de nature à entraîner l'exigibilité des droits proportionnels en cas de partage de l'actif social.

En conséquence et s'agissant par hypothèse d'une SCI n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, il y a lieu normalement de distinguer entre :

- d'une part, l'attribution faite aux descendants de l'apporteur des fractions de l'immeuble correspondant aux parts acquises à titre gratuit par les intéressés qui donne ouverture au droit fixe prévu à l'article 680 du CGI ;

- et d'autre part, l'attribution du surplus de l'immeuble correspondant à des parts sociales achetées qui devrait, en principe, être soumise aux droits de mutation. Toutefois, si les liens de parenté existant ou ayant existé entre l'apporteur de l'immeuble et les attributaires actuels correspondent à ceux définis à l'article 748 du CGI (membres originaires de l'indivision, conjoint, ascendants, descendants ou ayants droit à titre universel de l'union de l'un ou de plusieurs d'entre eux), il est admis de ne pas percevoir le droit de mutation normalement exigible. En contrepartie, le droit ou la taxe de 1 % prévu à l'article 746 du même code est perçu sur la valeur totale de l'actif social attribué aux associés (cf. DB 7 F 32, n° 8).

B. RETOUR AU RÉGIME FISCAL DE DROIT COMMUN D'UNE SOCIÉTÉ QUI BÉNÉFICIAIT DE LA TRANSPARENCE FISCALE

3En matière de droits d'enregistrement, les conséquences du retour au régime de droit commun varient selon que la société relèvera à l'avenir du régime fiscal des sociétés de capitaux ou du régime des sociétés de personnes.

I. Société passible à l'avenir de l'impôt sur les sociétés

4En ce cas, les droits et taxes de mutation à titre onéreux ne sont applicables dans les conditions prévues à l'article 809-II du CGI que sur les apports purs et simples faits à la société depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (cf. DB 7 H 35).

II. Société non passible de l'impôt sur les sociétés

5Dans l'hypothèse où le retour au droit commun est le résultat d'une modification statutaire ou d'un changement d'activité de fait, il équivaut à la constitution d'une société nouvelle et entraîne, en principe, l'exigibilité du seul droit fixe de 1 500 F ¹ prévu à l'article 810-I du CGI.

6En ce qui concerne les biens entrant dans le champ d'application de la TVA, la transformation d'une société transparente en société non transparente ne justifie l'exigibilité de cette taxe que si elle emporte création d'une personne morale nouvelle compte tenu de la novation de l'objet social et de l'importance des modifications statutaires.

III. Sort des actes ultérieurs

7Bien entendu, les actes de la vie sociale postérieurs au retour sous le régime de droit commun ne peuvent plus bénéficier du régime prévu à l'article 828-I-2° du CGI (cf. DB 7 H 5212, n°s 9 et suiv.).

C. TRANSFORMATION D'UNE SOCIÉTÉ TRANSPARENTE EN UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION-VENTE

8La constitution des sociétés visées à l'article 239 *ter* du CGI étant susceptible d'être enregistrée au droit fixe, il est admis que l'acte de transformation ne donne ouverture qu'à ce même droit fixe. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de remettre en cause le droit ou la taxe fixe perçu lors de la création de la société transparente, si au jour de la transformation la société en cause n'avait procédé à aucune opération de nature à lui faire perdre le bénéfice du régime de la transparence.

1 Tarif applicable depuis le 1er janvier 1998, 500 F du 15 janvier 1992 au 31 décembre 1997, 430 F du 1er au 14 janvier 1992.