

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 8H2323-19980630

Date de publication : 30/06/1998

### SOUS-SECTION 3 TRANSMISSIONS À TITRE ONÉREUX D'ACTIONS OU DE PARTS DE SOCIÉTÉS TRANSPARENTES

---

#### Sommaire :

##### SOUS-SECTION 3

Transmissions à titre onéreux d'actions ou de parts de sociétés transparentes

### SOUS-SECTION 3

---

## Transmissions à titre onéreux d'actions ou de parts de sociétés transparentes

---

#### A. GÉNÉRALITÉS

1 Les cessions d'actions ou de parts sociales émises par les sociétés visées à l'article 1655 ter dudit code sont régies par le principe de la transparence fiscale à l'exception de celles qui entrent dans le champ d'application de la TVA en vertu de l'article 257-7° du CGI, à savoir :

- toutes les cessions de droits sociaux réalisées **avant complet achèvement des immeubles** ;
- les cessions intervenant **moins de cinq ans après l'achèvement complet de l'immeuble**, à l'exclusion de celles portant sur des droits sociaux qui ont fait l'objet dans ce délai d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens.

En vue de prévenir certaines manoeuvres susceptibles de faire échec à l'application du principe de la transparence, des dispositions particulières sont prévues à l'article 728 du CGI à l'égard des cessions d'actions ou de parts qui, bien qu'é émises par des sociétés n'entrant pas strictement dans les prévisions de l'article 1655 ter, confèrent, néanmoins, à leurs titulaires le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles.

Bien entendu, les dispositions des articles [1655 ter](#) et [728](#) susvisés ne modifient pas la nature des cessions dont il s'agit au regard du droit privé ; par suite, ces conventions ne sont en aucun cas assujetties à publication à la Conservation des Hypothèques.

Seul, le régime fiscal des cessions d'actions ou de parts des sociétés visées à l'article [1655 ter](#) du CGI est examiné ci-dessous, n°s [2](#) et [suivants](#).

En ce qui concerne les cessions d'actions ou de parts visées à l'article [728](#) du CGI, il y a lieu de se reporter à la DB 7 D 53.

## B. RÉGIME FISCAL

### I. Principe

2Dès lors que les sociétés transparentes n'ont pas de personnalité distincte de celle de leurs membres les cessions de droits sociaux consenties par ces derniers n'ont plus pour objet des droits mobiliers incorporels, mais les biens eux-mêmes représentés par les actions ou parts cédées.

En règle générale, la cession des actions ou parts des sociétés en cause constitue donc une vente du local à la jouissance ou à la propriété duquel lesdites actions ou parts donnent vocation. Lorsque ce local entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement, la vente doit donc être soumise, en tous points, au régime fiscal des ventes d'immeubles (délai d'enregistrement, enregistrement obligatoire des promesses unilatérales de cession, tarif et liquidation des droits, répression des insuffisances et des dissimulations de prix, etc.).

Si la cession des actions ou parts n'est pas constatée par un acte, la mutation verbale de l'immeuble qui en résulte doit faire l'objet d'une déclaration détaillée et estimative dans les conditions prévues à l'article 638 du CGI.

Les cessions de droits sociaux émis par les sociétés immobilières de copropriété entrent dans le champ d'application des droit et taxe départementaux.

### Assiette des droits de mutation

3Les droits de mutation sont assis, conformément au droit commun, sur le prix exprimé en y ajoutant toutes les charges ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre et pour quelque cause que ce soit ou sur la valeur vénale réelle, si elle est supérieure.

Parmi les charges à retenir pour l'assiette des droits, figurent notamment :

a. *La quote-part du prêt accordé à la société par un organisme de crédit.*

4En vertu du principe de transparence, les prêts consentis par les organismes de crédit aux sociétés elles-mêmes doivent être considérés au regard des droits d'enregistrement, comme accordés à chaque associé personnellement pour la quote-part afférente aux locaux auxquels il a vocation. Fiscalement, ils présentent donc dans cette limite le caractère d'une dette propre de l'associé envers l'organisme prêteur. Par suite, en cas de cession de droits sociaux, l'engagement pris par le cessionnaire d'effectuer, aux lieu et place du cédant, les versements prévus à ce titre, constitue une charge augmentative du prix de cession.

Ainsi, dans l'hypothèse d'une cession consentie moyennant un prix de 350 000 F et assortie de l'obligation imposée au cessionnaire de prendre en charge, du fait de sa qualité de nouvel associé, une quote-part

s'élevant à 150 000 F du prêt accordé par le Crédit foncier, la base des droits de mutation exigibles sera de :

$$350\ 000\ \text{F} + 150\ 000\ \text{F} = 500\ 000\ \text{F}.$$

**Remarque.** - Cette règle particulière ne doit être appliquée que lorsque les cessions entrent dans le champ d'application des droits d'enregistrement.

En ce qui concerne les cessions de droits sociaux soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, la non-application du principe de transparence conduit, en effet, à considérer un tel passif comme restant propre à la société et à déterminer en conséquence la base de la taxe.

*b. Les sommes versées par le cessionnaire à la société antérieurement à l'acte de cession.*

5Tous les versements effectués par le cessionnaire antérieurement à l'acte de cession -notamment en répondant aux appels de fonds **antérieurs** auxquels le cédant était tenu en droit- constituent une charge augmentative du prix de cession à taxer en conséquence.

Il n'en serait autrement qu'à défaut d'appels de fonds et si, de plus, la preuve était apportée que ces versements présentent toutes les caractéristiques de prêts, librement consentis, effectivement remboursables et non liés à la qualité d'associé.

## II. Cas particuliers

### 1. Cession d'actions ou parts antérieure à l'établissement de l'état de division.

6On ne peut pas considérer que la cession des droits sociaux porte sur un local déterminé si elle intervient avant l'établissement d'un état de division et l'affectation des actions ou parts ou de groupes d'actions ou de parts à chaque fraction des immeubles. En pareil cas, la cession doit être réputée avoir pour objet une quote-part indivise de l'actif social et être soumise à tous égards au régime fiscal applicable aux biens réputés transmis.

Depuis le 1er janvier 1968, la cession entre alors le plus souvent dans le champ d'application de la TVA, en application des dispositions de l'article 257-7°-1 du CGI.

Toutefois, lorsque cette taxe n'est pas applicable (c'était le cas notamment des cessions antérieures au 1er janvier 1968 d'actions ou parts de sociétés construisant des immeubles non affectés pour les trois-quarts de leur superficie totale à l'habitation) les situations suivantes sont susceptibles de se présenter :

1° Lorsque le patrimoine social comprend des biens et notamment des biens immobiliers ou des parts sociales dont la mutation, même verbale, est assujettie à la formalité, l'acte constatant la cession des droits sociaux doit être enregistré dans le délai d'un mois à compter de sa date et les droits de mutation être perçus à concurrence de la partie du prix qui s'applique aux éléments du fonds social passibles de ces droits.

À défaut d'acte, la cession des droits sociaux doit être déclarée dans le délai d'un mois à compter de l'entrée en possession, et les droits de mutation doivent être perçus dans la mesure où ladite cession porte sur des biens dont la transmission à titre onéreux doit être déclarée lorsqu'elle est faite verbalement.

2° Lorsque le fonds social ne comprend aucun bien dont la mutation verbale est assujettie obligatoirement à la formalité dans un délai déterminé, la cession d'actions ou de parts est dispensée de la formalité et du droit proportionnel, même lorsqu'elle fait l'objet d'un acte. Tel serait le cas d'une cession d'actions ou de

parts d'une société entrant dans les prévisions de l'article 1655 ter du CGI et qui, récemment constituée, n'aurait pour tout actif que les espèces apportées par les associés. Si l'acte constatant la cession des actions ou parts est assujetti obligatoirement à l'enregistrement en raison de sa forme, ou s'il est présenté volontairement à la formalité, seul le droit fixe prévu à l'article 680 dudit Code peut être exigé.

Il en serait autrement, toutefois, si le fonds social comprenait des actions. Dans ce cas, vraisemblablement exceptionnel -puisque'une telle situation ne saurait être admise que dans la mesure où la possession par la société de valeurs mobilières ne constituerait pas l'exercice d'une activité distincte- l'acte de cession des actions devrait être enregistré dans le délai d'un mois à compter de sa date en vertu des dispositions combinées des articles 635-2-7° et 1655 ter du CGI et soumis au droit proportionnel de 4,80 % prévu à l'article 726 du CGI sur la fraction correspondante du prix de cession.

3° Lorsque l'actif social comprend des biens meubles (sous la réserve faite ci-dessus concernant la possibilité pour les sociétés transparentes de posséder des valeurs mobilières) et immeubles, il conviendrait, dans la rigueur des principes, d'appliquer les dispositions de l'article 735 du CGI et de percevoir le droit de mutation sur la totalité du prix, au taux réglé pour les immeubles, à moins qu'il ne soit stipulé un prix particulier pour les objets mobiliers et qu'ils ne soient désignés et estimés, article par article, dans le contrat. Toutefois, il est admis de ne pas appliquer les dispositions de l'article 735 précité pour la perception des droits exigibles sur les cessions d'actions ou de parts des sociétés transparentes.

## 2. Autres opérations équivalant à une cession des biens en nature.

7Les règles dégagées ci-avant doivent être transposées à toutes opérations ayant en fait pour résultat de transférer d'un associé à une autre personne le droit de propriété qu'il est censé détenir, en vertu du principe de la transparence fiscale, sur tel bien social qui entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement.

Il en est ainsi, par exemple, dans le cas d'une opération d'augmentation de capital à laquelle un associé ne souscrit pas et qui équivaut, à concurrence de la réduction des droits de cet associé, à une cession par lui de biens en nature au profit des souscripteurs.

Pour le calcul du prix de cession il convient en ce cas de tenir compte non seulement du nominal des actions ou parts nouvelles, mais encore de la « prime d'émission » éventuellement stipulée.