

## 2 - Réévaluer l'immeuble d'une SCI à l'IR n'a pas d'impact fiscal

La réévaluation libre d'actifs effectuée par une société civile immobilière n'ayant pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés et dont les associés sont des particuliers n'a pas de conséquences fiscales.

CE 24 septembre 2018, n° 409864

### Circonstances de la réévaluation des immeubles

**2-1** Une société civile immobilière (SCI A) détenue par des personnes physiques et exerçant une activité de location nue de ses immeubles a procédé, à la clôture d'un exercice N, à une réévaluation libre de la valeur de ses actifs immobiliers en se prévalant des dispositions de l'article L. 123-18 du code de commerce, au motif qu'elle tenait une comptabilité commerciale.

Selon ces dispositions, pour les éléments d'actif immobilisés, les valeurs retenues dans l'inventaire doivent, s'il y a lieu, tenir compte des plans d'amortissement... S'il est procédé à une réévaluation..., l'écart de réévaluation entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable ne peut être utilisé à compenser les pertes ; il est inscrit distinctement au passif du bilan.

Les parts de cette SCI ont été acquises en N + 2 par une SCI (B) soumise à l'IS. À la suite du changement d'associés, la SCI A a déterminé son résultat selon les règles de l'IS (CGI art. [238 bis K](#)). Elle a calculé les amortissements afférents aux immeubles selon leur valeur réévaluée et non selon leur valeur d'origine.

La déduction de ces amortissements a été remise en cause par l'administration. Les rehaussements ont été confirmés par le tribunal administratif d'Orléans, puis par la cour administrative d'appel de Nantes (CAA Nantes 16 février 2017, n° [15NT02314](#)).

### Impossible déduction des amortissements calculés sur la valeur réévaluée

**2-2** Pour le Conseil d'État, saisi en appel, une SCI qui n'a pas opté pour son assujettissement à l'IS et dont aucun des associés n'était soumis à l'impôt sur les bénéfices, n'était pas soumise, au cours de l'exercice au titre duquel elle a procédé à une réévaluation de ses actifs, à l'obligation de tenir une comptabilité commerciale pour la détermination des revenus imposables de ses associés. Par suite, la cour administrative d'appel a jugé à bon droit que cette société ne pouvait se prévaloir des dispositions précitées de l'article L. 123-18 du code de commerce.

La SCI pouvait seulement déduire des amortissements calculés sur la base de la valeur d'origine des immeubles et non sur la base de leur valeur réévaluée.

Notons que la situation est différente dans le cas où la SCI qui détient les immeubles opte elle-même pour l'IS, ce changement de régime fiscal entraînant la taxation de la plus-value de réévaluation des immeubles. La SCI ayant opté pour l'IS peut alors amortir l'immeuble sur cette nouvelle valeur (voir « Société civile immobilière », RF [2017-3](#), §§ [904](#) et [906](#)). Aucune imposition n'est en revanche établie si, lors de l'exercice de l'option pour l'IS, aucune réévaluation de l'immeuble n'est constatée et

si le bilan d'ouverture mentionne distinctement, d'une part, sa valeur d'origine et, d'autre part, les amortissements et provisions y afférents qui auraient été admis en déduction si la société avait été soumise à l'IS depuis sa création. Cette valeur d'origine constitue la base de calcul des amortissements à opérer sous le régime de l'IS (voir RF [2017-3](#), § [907](#)). La déduction de l'amortissement calculé sur la valeur réévaluée est subordonnée à la taxation de l'écart de réévaluation.

Parution: 18/10/2018

Droits de reproduction et de diffusion réservés © Groupe Revue Fiduciaire 2018. Usage strictement personnel. L'utilisateur du site reconnaît avoir pris connaissance de la [licence de droits d'usage](#), en accepter et en respecter les dispositions.