SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

7 SCI et évaluation : l'impact de la rédaction des clauses d'agrément

Focus et formules

Pascal JULIEN SAINT-AMAND
notaire associé à Paris – Groupe ALTHÉMIS

Victor ANTIN
notaire à Lyon – Groupe ALTHÉMIS

Ce focus et ces formules ont pour objectif d'illustrer certains points évoqués dans l'étude de Laurent Benoudiz *(SCI et évaluation : RFP 2020, dossier 6).*

1. Rappel des enjeux

1 - L'administration fiscale met à la disposition des contribuables un guide de l'évaluation des titres de sociétés [1] qui confirme qu'un certain nombre de facteurs sont de nature à justifier une décote de la valeur des titres de sociétés. Parmi ceux-ci, l'Administration vise les clauses d'agrément limitant la cessibilité des parts sociales et qui peuvent justifier dans certains cas une décote de 10 %.

1. *L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés : www.impots.gouv.fr*

2 - **Une entrave à la libre disposition des parts appréciée au cas par cas. –** La stipulation d'une clause d'agrément aux termes des statuts d'une société civile n'est toutefois pas de nature à justifier l'application mécanique de la décote susvisée. En toute logique, l'Administration vérifie en cas de contrôle si le propriétaire des parts est réellement affecté par l'agrément prévu.

3 - **Dans l'hypothèse d'un associé minoritaire. –** Un associé minoritaire pourra ainsi valablement appliquer la décote proposée par l'Administration si la clause suivante est stipulée aux termes des statuts :

Formule :

Les parts sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Dans l'hypothèse d'un associé majoritaire. – La clause proposée ci-dessus n'est pas de nature à justifier l'application d'une décote sur la valeur de ses parts par un associé majoritaire. Tel sera en revanche le cas si ladite clause prévoyait également :

Formule :

Précision étant ici faite que les parts du cédant ne sont pas prises en compte pour le calcul des voix.

4 - Ou encore si la clause suivante était stipulée aux termes des statuts :

Formule :

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés.

■