

Objet :-Régime fiscal de la plus-value de cession relative aux produits de cession réinvestis en acquisitions d'immeubles en l'état de futur achèvement.

-Traitement fiscal du partage de l'actif suite à dissolution d'une société immobilière transparente.

Réponse n° 166 du 28 mars 2011

Vous avez transmis à la D.G.I. la lettre adressée par Monsieur « X » par laquelle l'intéressé demande à savoir :

- si la date de réalisation effective du réinvestissement de la plus-value de cession d'élément d'actif immobilisé en immeuble en l'état de futur achèvement prend effet à la date de signature du contrat préliminaire de ladite vente;
- si la dissolution d'une société civile immobilière possédant pour seul actif une villa occupée par un associé à titre d'habitation principale, et l'attribution dudit actif à des associés dans l'indivision entraîne son imposition au niveau de l'IS.

En réponse, j'ai l'honneur de vous apporter les éléments de réponse suivants :

1- Le réinvestissement de la plus-value

Pour les immeubles acquis dans le cadre d'un contrat de vente en état de futur achèvement (V.E.F.A.), le transfert de la propriété des fractions vendues au profit des acquéreurs n'est valable qu'à partir de la date de la conclusion du contrat définitif de vente.

A ce titre, la plus-value de cession des éléments d'actif immobilisé intervenue antérieurement au 1^{er} janvier 2008, et réinvestie suivant un engagement souscrit dans les conditions prévues par les anciennes dispositions de l'article 161-I-B du C.G.I., est considérée avoir été réalisée si le contrat définitif de vente des immeubles acquis en l'état de futur achèvement est conclu avant le délai maximum de trois (3) années suivant la date de clôture de l'exercice de cession.

2- Dissolution avec attribution de l'actif à des associés dans l'indivision au prorata des parts détenus.

Les sociétés civiles immobilières réputées transparentes au sens des dispositions de l'article 3-3°-a) du C.G.I., sont soumises à l'impôt sur le revenu.

En cas de partage d'immeuble en indivision avec soulte, l'impôt sur le revenu s'applique uniquement au profit réalisé sur la cession partielle qui donne lieu à la soulte, conformément aux dispositions de l'article 61-II du code susvisé.