



Vente sci revenu exceptionnel

Par **Yvette34500**, le **27/04/2025 à 16:25**

Bonjour ,

La Sci dont je suis associée à vendu son seul bien qu'elle louait.

Sci à l'is.

Une dissolution anticipée à été décidé en AGE.

Après liquidation un boni de liquidation est donc distribué aux associés .

Ce boni de 245000€ est constitué à la fois du résultat de l'exercice 131000€ + le report à nouveau de 113000€

Report à nouveau jusqu'à présent jamais distribué puisque la trésorerie ne le permettait pas. A chaque exercice, le bénéfice affecté en report à nouveau était de 30000€ pour une trésorerie disponible de 3000€

Ce n'est qu'à la suite de la vente du bien que la sci dispose de trésorerie.

Est ce que la totalité de ces dividendes 245000€ peut être considéré comme un résultat exceptionnel et rentrer dans le champ d'application art 163.

Lorsque je lis ce cas de jurisprudence (Conseil d'Etat, 9 / 8 SSR, du 5 mars 1993), je n'arrive pas à me positionner.

Est ce que dans mon cas ce report à nouveau peut il être considéré comme une distribution de réserve au sens de l'article 163

J'espère que vous pourrez m'aider à comprendre et me renseigner

Avec mes remerciements.

Yvette

Conseil d'Etat, 9 / 8 SSR, du 5 mars 1993

Résumé:

La distribution d'une somme prélevée sur le compte de report à nouveau peut constituer une distribution de réserve au sens de l'article 163 du C.G.I. (sol. impl.). Mais une telle distribution n'ouvre droit à l'étalement prévu par cet article que si, comparé aux bénéfices des exercices précédents affectés audit compte de report à nouveau, le dividende ainsi distribué a le caractère d'un revenu exceptionnel. En l'espèce, l'assemblée générale des actionnaires a affecté un bénéfice de 630 263 F au compte de report à nouveau constitué de reports bénéficiaires s'élevant à 3 242 206 F et décidé de distribuer aux actionnaires une somme de 798 000 F. Ce dividende ne peut être regardé comme provenant de la distribution de réserves ayant la nature d'un revenu exceptionnel (1).

Par **Marck.ESP**, le **27/04/2025 à 17:04**

Bonjour et bienvenue

Pour ma part, avec de faibles connaissances dans ce domaine, je pense que si les conditions de distribution des dividendes sont remplies, notamment la réalisation d'un bénéfice et la conformité avec les statuts de la SCI, le report à nouveau pourrait être considéré comme une distribution de réserve et entrer dans le champ d'application de l'article 163.

Une personne pourra être plus précise sur le sujet, John12, dont j'espère pouvoir lire l'opinion..

Par **Yvette34500**, le **27/04/2025 à 21:01**

Bonsoir Marck

Je vous remercie de votre attention

Les textes sont parfois compliqué à interpréter et plein d'ambiguïté

Les conditions ont été respectées selon les statuts

Yvette

Par **john12**, le **28/04/2025 à 17:55**

Bonjour,

En application de l'article 163-0 A du CGI, qui a remplacé l'article 163, abrogé au 05/01/1993,"
I. – Lorsqu'au cours d'une année, un contribuable a réalisé un revenu qui, par sa nature, n'est pas susceptible d'être recueilli annuellement et que le montant de ce revenu exceptionnel dépasse la moyenne des revenus nets d'après lesquels ce contribuable a été soumis à l'impôt sur le revenu au titre des trois dernières années, l'intéressé peut demander que l'impôt correspondant soit calculé en ajoutant le quart du revenu exceptionnel net à son revenu net global imposable et en multipliant par quatre la cotisation supplémentaire ainsi obtenue...

"

Pour être qualifié d'exceptionnel, au sens de l'article précité, le revenu doit donc remplir 2 conditions. **Il ne doit pas être susceptible d'être recueilli annuellement**, ce qui est le cas, par exemple des distributions de réserves, même si la distribution de réserves n'est plus expressément visée par le nouvel article 163-0 A du CGI, alors qu'elle l'était avant 1993 et **il doit dépasser la moyenne des revenus nets d'après lesquels le contribuable a été soumis à l'impôt au titre des trois années précédant celles de la perception dudit revenu**.

Si le boni de liquidation perçu par chaque associé dépasse la moyenne triennale des revenus nets imposables des foyers fiscaux concernés, la condition de montant du revenu exceptionnel est remplie.

Reste à regarder si le revenu est exceptionnel par nature, ce qui n'est pas évident à déterminer. En effet, l'administration n'a pas prévu, dans son BOI-IR-LIQ-20-30-20, des situations équivalentes à la vôtre et notamment la distribution d'un boni de liquidation constitué du résultat de l'exercice de liquidation et de reports à nouveau, n'ayant pu être distribués.

L'arrêt CE que vous citez (arrêt du 5 mars 1993, n° 76566, 9/8 SSR) concerne l'ancienne législation de l'article 163 et il n'a pas été repris dans la doctrine administrative actuelle précitée. On ne peut donc s'en prévaloir.

Pour les revenus exceptionnels relevant de la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, l'administration ne fait état que de la "distribution de réserves régulièrement constituées par une délibération de l'assemblée générale et qui ne procéderait pas d'un abus de droit", en se référant à l'arrêt CE du 04/11/1990, n° 64822.

Or, **dans votre situation, la distribution ne résulte pas de réserves, régulièrement dotées conformément à une décision d'AG**. La seule décision juridictionnelle d'espèce que j'ai trouvée, qui se rapproche de votre situation, car concernant l'application de l'article 163-0A du CGI et non l'ancien article 163, et la distribution d'un boni de liquidation, composé du résultat comptable de l'exercice précédent, de reports à nouveau et de réserves est l'arrêt CAA de Paris, 5ème ch. du 09/06/2011, n° 10PA00632. Or, la cour d'appel, suivant l'argumentation administrative, a considéré que seul pouvait être considéré comme exceptionnel, le boni de liquidation correspondant à la distribution des réserves et pas la distribution des reports à nouveau et du résultat de l'exercice précédent.

Il est vrai que dans cet arrêt, pour étayer sa décision, la cour a argué du fait que les dotations au report à nouveau avaient été décidées, alors même que "la situation de trésorerie de la société lui aurait permis de les distribuer régulièrement", ce qui n'est pas le cas pour vous, si j'en crois ce que vous dites.

Je ne vais donc pas pouvoir vous donner une solution juridiquement inattaquable. Ceci dit, je pense que le caractère exceptionnel du boni de liquidation pourrait être défendu, pour autant, bien sûr, que la condition de montant soit remplie. Compte tenu de l'incertitude, je vous conseille de faire une demande de rescrit, à votre Centre des Finances publiques, en exposant précisément la situation et en invoquant notamment les arguments suivants :

- **Distribution consécutive à la liquidation de la société et surtout à la vente du seul immeuble possédé par la société, ce qui ne constitue pas, à l'évidence, des situations susceptibles de se renouveler annuellement, au sens de l'article 163-0 A du CGI.**

- **Situation de trésorerie empêchant la société de procéder à la distribution des résultats reportés à nouveau** (à justifier au moyen de pièces et(ou) écritures comptables), pouvant être assimilés, de fait, à des réserves.

Voilà ce que je pouvais vous dire.

Désolé de ne pas pouvoir vous fournir une réponse sûre et conforme à vos attentes.

Bonne fin de journée