

Quelle valeur pour le terrain ?

J'ai acheté il y a quelques années un terrain au travers de ma Sàrl. En finalité, je souhaite pouvoir l'utiliser pour y construire personnellement. A quel prix puis-je transférer l'immeuble ?

Une société anonyme ou une société à responsabilité limitée a parfaitement le droit d'acquérir un bien immobilier, terrain ou autre, dans un but de placement notamment.

Celui-ci sera porté au bilan à sa valeur d'acquisition, exclusivement, ce à moins qu'une baisse de valeur puisse se justifier, ce qui est somme toute assez rare pour un terrain à tout le moins. Ainsi, la valeur de l'immeuble ne variera en principe pas durant sa période de détention.

Si, par hypothèse, l'actionnaire ou l'associé souhaite en finalité en faire un autre usage, il peut prendre la décision de le vendre à lui-même ou à un tiers. Si tant est que la vente à un tiers ne soulève généralement aucune question, il peut en être tout autrement de la vente à soi-même, soit de la société à l'actionnaire.

En effet, dans ce cas, le fisc souhaitera pouvoir se convaincre que le prix de transfert est correct et correspond à celui qui aurait été demandé à un tiers. Ne nous trouvant pas dans ce cas précis dans une situation de marché libre, on pourrait être tenté de procéder à un transfert à un prix le plus faible possible, ce afin de minimiser le bénéfice éventuellement réalisé dans la société et le droit de mutation dû par l'acquéreur.

Ainsi, la valeur comptable est rarement retenue comme base probante. L'estimation fiscale, même récente, bien qu'établie par un organisme d'état, ne fait pas forcément référence et ne lie pas l'autorité fiscale. Le prix retenu par la banque qui finance le projet ne l'est pas forcément plus. Par conséquent, à défaut d'une évaluation d'un expert immobilier, le fisc pourra vouloir retenir, s'il en a connaissance, le prix obtenu pour d'autres terrains se trouvant aux alentours. Le cas échéant, il ne sera pas évident de renverser cette valeur. Enfin, le fait que le prix ait été fixé dans un acte notarié n'est pas déterminant en soi.

Lausanne, le 18.04.2011

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne