ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

RAPPORT D'ÉVALUATION · EXEMPLE DE LIVRABLE

Évaluation de participations minoritaires dans trois SCI familiales

Valeur des parts sociales au 31 décembre 2012 à 2015, en réponse à une demande de justifications en matière d'ISF
SCI de location immobilière · Hautes-Pyrénées

DESTINATAIRES	Les deux associés, personnes physiques, détenteurs des parts
OBJET	Justification de la valeur des parts de SCI à la suite d'une demande de l'administration fiscale en matière d'ISF
DATES D'ÉVALUATION	31 décembre 2012, 2013, 2014 et 2015 (ISF 2013 à 2016)
DATE DU RAPPORT	26 avril 2017
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ

Ce rapport reprend la structure, la méthode et les commentaires d'une mission réelle. Les noms des sociétés et des personnes, les lieux, les dates et l'ensemble des montants ont été modifiés ; toute ressemblance avec une société existante serait fortuite.

Sommaire

	Note de l'expert-comptable	3
1	Présentation de la mission	4
2	Méthodologie	5
3	Bilans économiques réévalués	6
4	Synthèse et décote de minorité	7
5	Conclusion	8

SYNTHÈSE

Note de l'expert-comptable

Madame, Monsieur,

> Après application d'une décote de minorité de 30 %, la valeur de vos participations dans les trois SCI ressort à **309 763 €** au 31 décembre 2015 (ISF 2016) ; elle se situe entre 307 036 € et 316 171 € sur les quatre dates examinées.

ISF 2013 · SITUATION AU 31/12/2012	ISF 2014 · SITUATION AU 31/12/2013	ISF 2015 · SITUATION AU 31/12/2014	ISF 2016 · SITUATION AU 31/12/2015
316 k€	**307 k€**	**308 k€**	**310 k€**
valeur brute 452 k€	valeur brute 439 k€	valeur brute 440 k€	valeur brute 443 k€

VALEUR NETTE (€)	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
SCI LAVANDINE (25,00 %)	88 676	84 097	83 324	87 538
SCI GENTIANE (33,33 %)	52 235	53 216	55 171	54 242
SCI CAMÉLINE (33,33 %)	175 260	169 723	169 253	167 983
Valeur nette des participations	**316 171**	**307 036**	**307 748**	**309 763**

Points clés

- Trois SCI transparentes fiscalement, sans comptabilité au sens classique : leurs bilans simplifiés sont reconstitués à partir du journal des mouvements de trésorerie.
- Valeur des parts = quote-part de détention des capitaux propres réévalués (valeur vénale des biens, plus trésorerie, moins emprunts).
- Comptes courants d'associés nuls à chaque date : les résultats sont réputés mis en réserves.
- Participations minoritaires (25,00 % du capital de la SCI LAVANDINE, un tiers de celui des deux autres SCI) : décote de 30 %.

Nos travaux reposent sur les éléments en notre possession, que nous avons considérés comme fiables sans les vérifier de manière exhaustive ; cette évaluation ne constitue ni un audit, ni un examen limité.

Fait à Voiron, le 26 avril 2017

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

1. Présentation de la mission

> Vous faites l'objet d'une demande de justifications en matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) de la part de l'administration fiscale.

Cette demande, datée du 3 mars 2017, doit être renseignée au plus tard le 2 mai 2017, compte tenu du délai de deux mois qui vous a été imparti pour y répondre.

C'est dans ce cadre que vous nous avez demandé de vous assister pour la partie qui concerne les parts détenues dans des sociétés (nom de la société, nombre de parts et montant des parts détenues) et les comptes courants d'associés que vous détiendriez dans ces sociétés.

Participations détenues

Après discussion avec vous, il s'avère que vous détenez, en pleine propriété, des parts sociales dans les trois sociétés suivantes :

SOCIÉTÉ	BIENS DÉTENUS	PART DU CAPITAL
SCI LAVANDINE	Locaux professionnels	25,00 %
SCI GENTIANE	Appartement, parcelles forestières	33,33 %
SCI CAMÉLINE	Appartement, trois places de stationnement, parcelles forestières	33,33 %

L'objet du présent rapport est de porter une appréciation sur la valeur de ces parts sociales, en fonction des éléments en notre possession, pour chacune des années visées par la demande de l'administration : la situation au 31 décembre de l'année précédente est retenue pour l'ISF de chacune des années 2013 à 2016.

2. Méthodologie d'appréciation de la valeur des parts et des comptes courants

> Les trois sociétés sont transparentes fiscalement : leurs résultats sont déclarés depuis l'origine dans la catégorie des revenus fonciers, par une déclaration n° 2072, puis reportés au prorata des parts détenues sur les déclarations n° 2044 et n° 2042 de chacun des associés personnes physiques. Cette précision est importante au vu de la méthode d'évaluation utilisée.

Articulation entre comptes courants d'associés et capitaux propres

Ces SCI n'ont pas de comptabilité au sens d'une tenue comptable classique. À défaut, le détail des mouvements financiers de chacune d'elles a été retracé dans un journal manuel, qui a permis l'établissement des déclarations n° 2072 et qui retrace fidèlement leurs mouvements de trésorerie.

Dans une SCI transparente fiscalement, et en l'absence de délibération juridique annuelle d'approbation des comptes, les résultats sont réputés avoir été mis en réserves. Sur la base de ce postulat, les comptes courants d'associés sont considérés comme nuls au 31 décembre de chacune des années examinées ; à l'inverse, les capitaux propres des SCI sont mouvementés par les résultats successifs qu'elles ont réalisés.

Valorisation des parts sociales

La valorisation des parts sociales est établie sur la base des capitaux propres réévalués. Ceux-ci intègrent la valeur vénale des biens appartenant à chaque SCI et sa trésorerie, desquelles sont déduites les dettes financières éventuelles.

Pour déterminer ces capitaux propres réévalués, et en l'absence de bilan comptable, nous reconstituons des bilans simplifiés sur la base des éléments en notre possession, au 31 décembre 2012, 2013, 2014 et 2015. Les résultats sont récapitulés dans la synthèse.

ÉTAPE DU CALCUL	CONTENU
Valeur vénale des biens immobiliers et forestiers	Biens de la SCI
+ Trésorerie	Solde du journal de trésorerie au 31 décembre
− Emprunts	Capital restant dû
= Capitaux propres réévalués	**Comptes courants d'associés nuls**
× Quote-part de détention	25 % ou un tiers
= Valeur brute de la participation	
− Décote de minorité (30 %)	Absence de pouvoir de décision
= Valeur nette retenue	

3. Bilans économiques réévalués des sociétés

> Les bilans économiques simplifiés de chaque SCI sont reconstitués au 31 décembre de chaque année. La valeur vénale des biens est retenue à l'identique aux quatre dates ; seuls la trésorerie et, pour la SCI LAVANDINE, le capital restant dû de l'emprunt varient.

SCI LAVANDINE — bilans économiques réévalués

EN €	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Locaux professionnels	557 600	557 600	557 600	557 600
Trésorerie	55 121	18 461	4 686	19 072
Total de l'actif	**612 721**	**576 061**	**562 286**	**576 672**
Emprunts (capital restant dû)	−106 000	−95 505	−86 152	−76 456
Capitaux propres réévalués	**506 721**	**480 556**	**476 134**	**500 216**
Quote-part des associés (25,00 %)	*126 680*	*120 139*	*119 034*	*125 054*

Les locaux sont en partie financés par un emprunt, dont le capital restant dû passe de 106 000 € au 31/12/2012 à 76 456 € au 31/12/2015.

SCI GENTIANE — bilans économiques réévalués

EN €	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Appartement	190 800	190 800	190 800	190 800
Parcelles forestières	31 800	31 800	31 800	31 800
Trésorerie	1 264	5 470	13 849	9 864
Total de l'actif	**223 864**	**228 070**	**236 449**	**232 464**
Capitaux propres réévalués	**223 864**	**228 070**	**236 449**	**232 464**
Quote-part des associés (33,33 %)	*74 621*	*76 023*	*78 816*	*77 488*

SCI CAMÉLINE — bilans économiques réévalués

EN €	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Appartement	636 000	636 000	636 000	636 000
Trois places de stationnement	47 700	47 700	47 700	47 700
Parcelles forestières	35 000	35 000	35 000	35 000
Trésorerie	32 415	8 684	6 671	1 224
Total de l'actif	**751 115**	**727 384**	**725 371**	**719 924**
Capitaux propres réévalués	**751 115**	**727 384**	**725 371**	**719 924**
Quote-part des associés (33,33 %)	*250 372*	*242 461*	*241 790*	*239 975*

4. Synthèse et décote de minorité

> Avant décote, la valeur de vos participations est comprise entre 438 623 € et 451 673 € selon les dates ; la décote de minorité de 30 % la ramène entre 307 036 € et 316 171 €.

Valeurs brutes des participations

VALEUR BRUTE (€)	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
SCI LAVANDINE (25,00 %)	126 680	120 139	119 034	125 054
SCI GENTIANE (33,33 %)	74 621	76 023	78 816	77 488
SCI CAMÉLINE (33,33 %)	250 372	242 461	241 790	239 975
Total des valeurs brutes	**451 673**	**438 623**	**439 640**	**442 517**

Ces valeurs brutes sont représentatives de la simple application arithmétique de votre quote-part de détention aux capitaux propres réévalués de chacune des SCI.

Décote pour détention minoritaire

Vous ne détenez toutefois pas de participation majoritaire dans le capital de ces SCI : 25,00 % du capital de la SCI LAVANDINE, 33,33 % de celui de la SCI GENTIANE et 33,33 % de celui de la SCI CAMÉLINE, en pleine propriété.

Un acquéreur extérieur éventuel de ces participations pratiquerait un abattement significatif par rapport à leurs valeurs brutes mathématiques, du fait qu'elles ne confèrent pas de pouvoir de décision significatif au sein de chacune de ces sociétés. Or le pouvoir juridique est fondamental, notamment pour les options stratégiques : achat, vente, réfection d'immeuble, augmentation de capital, entrée d'un nouvel associé, souscription d'emprunt.

En bref, un associé détenant aussi peu du capital d'une société se trouve à la merci de l'associé majoritaire, et très peu de candidats potentiels sont disposés à courir un tel risque. Dans ces conditions, nous considérons logique de pratiquer un abattement de 30 % sur ces valeurs, eu égard à leur caractère très minoritaire.

Valeurs nettes retenues

VALEUR NETTE (€)	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
SCI LAVANDINE (25,00 %)	88 676	84 097	83 324	87 538
SCI GENTIANE (33,33 %)	52 235	53 216	55 171	54 242
SCI CAMÉLINE (33,33 %)	175 260	169 723	169 253	167 983
Total des valeurs brutes	**451 673**	**438 623**	**439 640**	**442 517**
Décote de minorité (30 %)	−135 502	−131 587	−131 892	−132 754
Valeur nette des participations	**316 171**	**307 036**	**307 748**	**309 763**

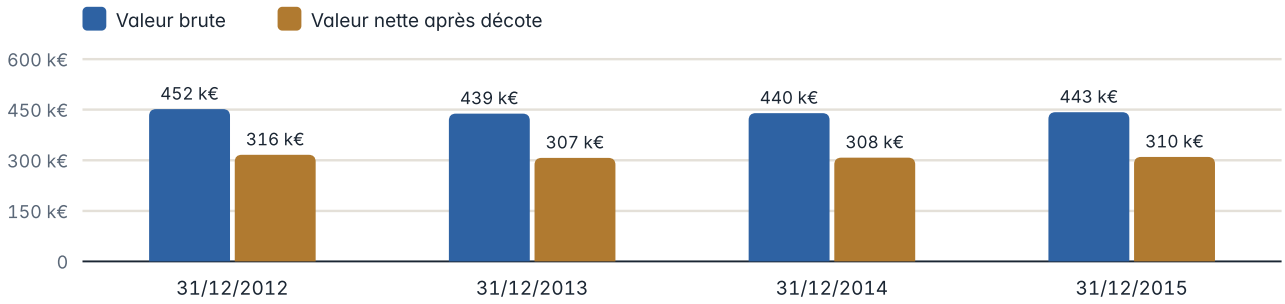
Comme indiqué dans la méthodologie, les comptes courants d'associés sont nuls à chacune des dates de clôture ci-dessus : les résultats cumulés sont considérés comme capitalisés en fonds propres et non distribués.

5. Conclusion de l'expert-comptable

> En notre qualité d'expert-comptable, nous estimons que les valeurs retenues ci-avant, année par année, sont représentatives de la valeur économique logique de votre détention minoritaire dans les parts de ces SCI.

DATE DE RÉFÉRENCE	VALEUR BRUTE	VALEUR RETENUE
ISF 2013 — situation au 31/12/2012	451 673 €	316 171 €
ISF 2014 — situation au 31/12/2013	438 623 €	307 036 €
ISF 2015 — situation au 31/12/2014	439 640 €	307 748 €
ISF 2016 — situation au 31/12/2015	442 517 €	309 763 €

Valeur des participations avant et après décote de minorité (k€)



VALEUR RETENUE AU 31 DÉCEMBRE 2015

309 763 € pour l'ensemble des parts détenues dans la SCI LAVANDINE, la SCI GENTIANE et la SCI CAMÉLINE, après décote de minorité de 30 % ; comptes courants d'associés nuls.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Voiron, le 26 avril 2017

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Une transmission, une déclaration de patrimoine ou un contrôle fiscal ?

Ce rapport est un exemple anonymisé des évaluations réalisées par ExpertComptablenLigne.fr : méthode argumentée, bilans reconstitués, décotes justifiées, rapport prêt à être remis à l'administration fiscale ou au notaire, à prix fixe.

Premier échange : déposez votre dossier, gratuitement et sans engagement, sur **www.expertcomptablenligne.fr/depot** ; nous l'examinons avant toute commande. Conseil stratégique du dirigeant : **www.strategiedirigeant.com**