

Conseils en Bourse et Placements > Immobilier > Défisicalisation immobilière > SCI : faut-il choisir l'impôt sur les sociétés ?

SCI : faut-il choisir l'impôt sur les sociétés ?



DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE Par Le Revenu

Publié le 03/02/2017 à 15:18 - Mis à jour le 10/04/2013 à 15:29

La fiscalité actuelle des plus-values immobilières peut inciter à opter pour l'impôt sur les sociétés dans le cadre des sociétés civiles immobilières (SCI). Didier Caplan, président du réseau de cabinets d'expertise comptable Compta Expert, donne son point de vue.

En raison du délai existant (si elle n'est déjà pas soumise à l'impôt sur les sociétés) pour bénéficier d'une exonération d'impôt sur les plus-values, la fiscalité actuelle des plus-values immobilières peut inciter à opter pour

l'impôt sur les sociétés (IS) dans les sociétés civiles immobilières (SCI). Mais est-ce toujours le meilleur choix ?

Une SCI relève, en principe, de l'impôt sur le revenu et des plus-values immobilières des particuliers, mais ses associés ont la possibilité de renoncer à ce régime et d'exercer une option irrévocable pour l'impôt sur les sociétés (IS).

Cette option peut s'avérer attrayante, mais il est indispensable de bien en mesurer les conséquences.

Le régime fiscal de la SCI à l'impôt sur le revenu (IR)

Il faut rappeler tout d'abord que le choix de constituer une SCI ne répond pas à l'origine à des impératifs fiscaux, mais avant tout patrimoniaux. La détention d'un actif immobilier par l'intermédiaire d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu a très peu d'effet sur l'impôt dû.

En effet, les règles des revenus fonciers s'appliquent de façon identique aux personnes physiques directement propriétaires d'un immeuble et aux associés d'une SCI soumise à l'IR. Ainsi, l'associé de la SCI, verra sa quote-part de résultat imposée à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Ces revenus seront également soumis à la CSG-CRDS et aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5%. Les plus-values que pourra réaliser cet associé, qu'elles portent sur la cession de l'immeuble ou des parts de la SCI seront soumises à la fiscalité des plus-values des particuliers et pourront être exonérées d'impôt et de prélèvements sociaux, partiellement au bout de cinq ans, pour conduire à une exonération totale au bout de trente ans.

Or, ce délai est très long, d'autant plus que l'exonération de 52% de la plus-value n'intervient qu'au bout de vingt-cinq ans en raison de la progressivité du taux d'exonération. De plus, depuis 2013, la part imposable de ces plus-values, quand elle sera supérieure à 50.000 euros supporte une surtaxe de 2 à 6%.

Il faut enfin noter que l'imposition des associés de SCI est fonction de leur propre statut fiscal et qu'une société relevant de l'IS qui posséderait des parts d'une SCI, verrait sa quote-part de revenus imposée à l'IS, sans pour autant que la SCI ait exercé d'option.

Le régime fiscal de la SCI soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

Ce régime est fondamentalement différent du précédent. En effet, dans la SCI à l'IS le résultat est déterminé en tenant compte de la quasi-totalité des charges réelles, ainsi que d'un amortissement de l'immeuble, ce qui est exclu à l'IR.

Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33%, réduit à 15% pour la fraction du bénéfice inférieure à 38.120 euros, les SCI remplissant presque toujours les conditions prévues pour bénéficier du taux réduit, à condition que leur capital soit entièrement libéré, ce qui doit amener à éviter un capital inutilement élevé et non libéré en totalité.

Cependant, l'imposition ne s'arrête pas là, car les associés qui voudront profiter du résultat de la SCI à titre personnel devront décider d'une distribution de dividendes et supporter la taxation correspondante, c'est-à-dire l'imposition du dividende versé au barème progressif de l'IR après un abattement de 40% et aux prélèvements sociaux à 15,5% sans abattement.

L'amortissement de l'immeuble

L'option pour l'impôt sur les sociétés permet d'amortir l'immeuble et donc de réduire le bénéfice imposable de la SCI quand celle-ci est soumise à l'IS. L'amortissement de l'immeuble consiste à calculer une charge en répartissant sa valeur sur une durée de vie théorique dite «d'usage», s'il s'agit d'un immeuble loué à une entreprise liée (quand la SCI et la société locataire ont les mêmes associés) ou sur sa durée de location réellement possible dans le cas contraire, cette dernière durée étant en principe plus longue.

Les agencements et aménagements de l'immeuble seront amortis séparément du gros-œuvre, sur des durées différentes.

En pratique, la durée d'amortissement du gros-œuvre de l'immeuble varie généralement entre vingt-cinq et cinquante ans et les durées d'amortissement des agencements et aménagements sont de dix à vingt-cinq ans. Le terrain n'est quant à lui pas amortissable.

La contrepartie non négligeable de cet amortissement est cependant que la plus value en cas de cession de l'immeuble se calcule en retenant la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'ensemble

immobilier, déduction faite des amortissements comptabilisés, qui n'entrent pas dans le calcul lorsque l'on relève des plus-values des particuliers. Cette plus-value est imposable à l'impôt sur les sociétés, et bien entendu les dividendes qu'elle génère sont eux aussi imposés, ce qui aboutit à une charge fiscale souvent très lourde.

On peut donc dire que la SCI soumise à l'IS coûte fiscalement beaucoup moins cher pendant la période d'amortissement de l'immeuble, mais que cet avantage est compensé par une taxation plus importante au moment de la cession. En effet, l'immeuble étant amorti, la base de taxation est alors plus élevée.

Le problème consiste alors à chiffrer le différentiel envisageable entre ces deux situations, les éléments de ce calcul étant forcément incertains. On pourra néanmoins retenir qu'en termes de trésorerie, la situation est plus favorable à l'IS, car ce mode d'imposition permet de supporter un coût fiscal minimal pendant la période d'amortissement de l'immeuble et de remboursement des emprunts finançant son acquisition

A LIRE AUSSI

Publié le 17/11/2014

8 raisons de créer une SCI

Publié le 10/09/2015

Trois conseils originaux pour préparer votre retraite

Le paiement de l'impôt sur la plus-value ne pose, en principe, pas de problème de financement puisque la SCI aura encaissé le prix de vente de l'immeuble avant le paiement de l'impôt, la distribution des dividendes correspondants pouvant être fractionnée et différée

Par contre, l'impôt sur le revenu paraît nettement plus favorable si on prévoit une plus-value importante sur la cession de l'immeuble, à condition de

jouer la patience (au moins vingt-cinq ans...)

Il existe enfin le cas peu courant car complexe à gérer d'une cession de parts sociales d'une SCI soumise à l'IS. La plus-value réalisée est alors soumise à l'IR après un abattement compris entre 0 et 65% selon la durée de détention des titres (65% au bout de huit ans) et aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5% sans abattement.

Quand exercer l'option à l'impôt sur les sociétés ?

Cette option irrévocable peut être exercée dès la création de la SCI, ou en cours de vie de celle-ci. Dans ce dernier cas de figure, les associés auront deux choix possibles :

- Le premier sera de conserver la valeur d'origine des bâtiments et de les amortir en faisant comme si l'amortissement avait été pratiqué dès l'origine. Dans ce cas, il n'y a pas de plus-value taxable à la date de l'option à l'IS;
- le second sera d'inscrire les bâtiments dans les comptes de la SCI à leur valeur réelle au jour de l'option en amortissant ensuite les bâtiments sur la base de cette valeur. La plus-value entre cette valeur actualisée et leur valeur d'origine sera imposable, selon les règles des plus-values immobilières et pourra donc faire l'objet d'une exonération en fonction du délai de détention de l'immeuble par la SCI.

Conclusion

Ce bref panorama de la fiscalité des SCI nous permet de conclure que si des options fiscales sont possibles, leurs conséquences financières sont très différentes.

L'option à l'IS permet généralement de neutraliser l'impôt pendant la durée d'amortissement et engendre une imposition plus importante lors de la cession.

Alors que le régime de droit commun à l'IR ne permet pas l'amortissement du bien, est donc fiscalement et financièrement plus lourd, mais une exonération totale au bout de trente ans est applicable.

Le choix se posait rarement lorsque l'exonération de plus-value était atteinte au bout de quinze ans, mais, avec un délai porté à trente ans, il faut maintenant arbitrer entre la trésorerie disponible et une exonération éloignée dans le temps.

Une étude avec de multiples simulations peut permettre cet arbitrage, mais on peut conclure schématiquement que :

- pour des «petits» projets, qui ont, à la fois, une espérance de plus-value à terme et qui produisent des revenus dont la fiscalité est financièrement supportable, il est préférable de ne pas opter à l'IS;

• pour des projets d'envergure ou liés à une activité professionnelle, il est préférable d'opter à l'IS afin de minimiser les coûts lors de l'exploitation, en acceptant de payer l'impôt lors de la cession.

(*) ComptaCom, réseau de cabinets d'expertise comptable créé et présidé par Didier Caplan et Ollivier Moisan, à la direction générale, compte aujourd'hui 39 bureaux, 22 associés experts comptables et ingénieurs et 400 collaborateurs dans l'ouest de la France et la région parisienne. Le groupe accompagne les entreprises de toutes tailles et de tous secteurs d'activité.

SCI

A NE PAS MANQUER

LES DERNIERS ARTICLES DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE



Qu'est-ce que la défiscalisation immobilière ?

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Par Barbara Hufnagel



Comment éviter les pièges de la défiscalisation immobilière ?

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Par Christian Fontaine



L'IFI, une aubaine pour les investisseurs !

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE

Par Renaud Deneux

SCI



SCI ou particulier, l'architecte doit les mêmes conseils

IMMOBILIER

Par Le Revenu



SCI : huit réponses aux questions les plus fréquentes

IMMOBILIER

Par Barbara Hufnagel



Famille recomposée : cas pratique pour bien utiliser la SCI

DROITS DE LA FAMILLE

Par Paul-André Soreau

LES DERNIÈRES INFOS
