

FAUT-IL OPTER POUR L'IMPOSITION DE SA SCI À L'IR OU À L'IS ?



La société civile immobilière (S.C.I.) est une structure juridique destinée spécifiquement à la détention et l'exploitation de patrimoine immobilier. Elle est souvent utilisée car elle présente certains avantages par rapport à la détention en direct du patrimoine immobilier, notamment en matière de succession et de transmission.

Par principe, la SCI relève de l'impôt sur le revenu. Les résultats sont alors directement inscrits sur la déclaration de revenu des propriétaires de parts, au prorata de leur taux de détention, dans la catégorie des revenus fonciers, comme s'ils étaient propriétaires en direct. Toutefois, il reste possible d'opter pour que la SCI soit imposée à l'impôt sur les sociétés. Elle paye alors elle-même l'impôt comme n'importe quelle société classique. Les dividendes versés aux associés (et seulement les dividendes versés et non plus la totalité du résultat de chaque année) sont ensuite imposés chez les associés en revenus mobiliers.

Dans ce contexte, il est nécessaire de se demander quels sont les avantages et les inconvénients de chaque option.

LES SCI À L'IR (IMPÔT SUR LE REVENU)

Les règles fiscales applicables aux SCI à l'IR sont celles qui s'appliquent aux revenus fonciers des personnes physiques. La société n'est pas redevable de l'impôt en tant que telle ; seuls ses associés en payent.

Chaque associé de la SCI est imposé personnellement à l'IR, dans la catégorie de revenus fonciers, sur la quote-part de résultat qui lui revient. Des prélèvements sociaux, au taux de 17,2%, sont également dus.

En l'absence de bénéfices, le déficit foncier peut être imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Il pourra également être imputé sur le revenu global de l'associé lorsqu'il résulte de dépenses autres que les intérêts d'emprunt dans la limite annuelle de 10 700 euros (et sans limite dans certains cas particuliers). Ce dernier point est l'un des avantages principaux de ce régime.

Concernant les plus-values sur les cessions de biens immobiliers, l'associé est imposé selon les règles des plus-values des particuliers sur la quote-part qui lui revient. Les plus-values immobilières sont soumises à l'IR au taux de 19% ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%. De plus, une taxe supplémentaire s'applique en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 euros.

Ce régime est souvent plus avantageux que celui s'appliquant à l'IS d'autant plus que la plus-value immobilière est diminuée par un abattement en fonction de la durée de détention du bien :

- Concernant l'IR : un abattement progressif s'applique à compter de la 6^{ème} année de détention. Au-delà de 22 ans de détention, la plus-value est totalement exonérée.

- Concernant les prélèvements sociaux : un abattement progressif s'applique à compter de la 6^{ème} année de détention. Au-delà de 30 ans de détention, la plus-value est totalement exonérée.

En contrepartie, les charges déductibles sont strictement énumérées (il n'est pas possible de déduire des amortissements par exemple) et la quote-part bénéficiaire est soumise aux prélèvements sociaux (17,2%) et à l'IR au taux marginal d'imposition du contribuable qui le paye.

Ainsi, le régime des revenus fonciers peut être pénalisant si le contribuable est soumis à un taux d'imposition élevé et s'il ne peut déduire beaucoup de charges (intérêts d'emprunt et travaux principalement). En matière de cessions immobilières, le régime de l'IR se révèle assez avantageux pour les personnes physiques, car ceux-ci sont soumis au régime des plus-values des particuliers qui permet d'être exonéré d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.

BON À SAVOIR

Lorsque certains associés d'une SCI soumise à l'IR sont-elles même des sociétés soumises à l'IS, cette dernière paye l'IS sur sa quote-part de résultat chaque année en lieu et place de l'IR. Il est nécessaire de tenir une comptabilité différenciée (plus complexe) si les deux types d'associés coexistent. Par ailleurs, le régime des plus-values professionnelles s'applique en cas de cession pour la part revenant à cette société.

LES SCI À L'IS (IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS)

En optant pour l'impôt sur les sociétés, les associés font peser la fiscalité des bénéfices et des plus-values directement sur la SCI. Les associés ne sont imposés que sur les dividendes qu'ils décident de s'octroyer.

Les déficits ne pourront être imputés que sur les bénéfices réalisés ultérieurement par la société puisque seule la société paye l'impôt.

Il est possible d'amortir les immeubles inscrits à l'actif, ce qui vient diminuer le résultat imposable.

Concernant les plus-values sur les cessions de biens immobiliers, ceux sont les règles des plus-values professionnelles qui s'appliquent. La plus-value s'ajoute donc au montant du bénéfice imposable à l'IS. Compte tenu de l'amortissement des biens immobiliers, les plus-values peuvent être importantes, donc l'imposition également.

Enfin, l'associé qui cède des parts d'une SCI à l'IS est imposé selon les règles des plus-values sur valeurs mobilières (associé personne physique) ou des plus-values professionnelles (associé personne morale). Pour les associés personnes physiques, un abattement pour durée de détention s'applique sur la plus-value lorsque les titres sont détenus depuis au moins 2 ans et ont été acquis avant 2018 :

- 50% d'abattement pour les titres détenus entre 2 et 8 ans,
- 65% d'abattement pour les titres détenus plus de 8 ans.

Dans le cas où l'associé n'opterait pas pour le barème progressif il serait imposé à la flat tax de 30%.

Exemple :

Une société soumise à l'IS acquiert un immeuble 200 000 euros. 100 000 euros d'amortissement sont déduits. 25 ans après l'immeuble est cédé 300 000 euros. Le montant de la plus-value imposable sera de $300\,000 - 200\,000 + 100\,000$ (les amortissements doivent être réintégrés) = 200 000 euros. Celle-ci vient majorer le résultat imposable, soumis à l'IS. Si l'immeuble avait été cédé par une société soumise à l'IR, seuls les prélèvements sociaux auraient été dus, calculés sur une base très faible (du fait de l'application d'un abattement pour durée de détention). Ces règles sévères peuvent être contournées grâce à la cession de ses parts sociales par l'associé. Le régime des plus-values mobilières des particuliers s'appliquera alors à cette cession, ce qui permettra d'appliquer un abattement pour durée de détention pouvant atteindre 65%.

Dans tous les cas, opter à l'IS revient à être imposé deux fois (à l'IS sur la totalité du résultat et à l'IR en revenus des capitaux mobiliers (RCM) sur la part distribuée). Toutefois, cela doit être mis en perspective avec le faible taux d'imposition des RCM (30% en incluant les prélèvements sociaux) et avec l'avantage procuré par l'amortissement du bien.

Attention : les SCI réalisant des opérations commerciales représentant au moins 10% de leur chiffre d'affaires sont soumises automatiquement à l'IS. Cette règle peut se révéler redoutable pour les contribuables faisant de la location meublée dans le cadre d'une société civile immobilière, par exemple, cette activité étant commerciale par détermination de la loi. Ainsi, les règles de l'IS s'appliqueront à eux sans qu'ils le veuillent nécessairement et sans qu'ils en mesurent la portée (notamment en matière d'imposition des plus-values immobilières).

TABLEAU COMPARATIF SCI À L'IR / SCI À L'IS

	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Imposition des bénéfices	Directement au nom des associés dans leur IRPP en revenus fonciers	À l'impôt sur les sociétés au niveau de la SCI
Frais d'acquisition des immeubles (notaires, agence, etc.)	Non-déductibles fiscalement	Déductibles du résultat imposable de la SCI
Charges déductibles	Uniquement : Travaux d'entretien et de réparation, primes d'assurance, provisions pour charges de copropriété, frais de gestion, taxe foncière et assimilée, intérêts d'emprunt, travaux d'amélioration ne constituant pas des travaux de construction ou d'agrandissement	Toutes les charges engagées dans l'intérêt de la société
Amortissement du bien immobilier	Pas de déduction fiscale possible	Déduction du résultat imposable
Imposition de l'associé personne physique sur les bénéfices	Imposition directe des bénéfices à l'IR au nom de l'associé, dans la catégorie des revenus fonciers	Imposition uniquement en cas de distribution de dividendes (IR sur les revenus de capitaux mobiliers) qui s'ajoute à l'IS déjà payé par la SCI
Imposition de l'associé personne physique sur les plus-values de cession de biens immobiliers	Imposition en tant que plus-value immobilière des personnes physiques (IR)	Pas d'imposition personnelle. Imposition au niveau de la société avec réintégration des amortissements pratiqués (donc une forte plus-value si la durée de détention a été longue)
Imposition de l'associé personne physique sur les cessions de parts	Imposition en tant que plus-value immobilière des personnes physiques (IR)	Imposition en tant que plus-value sur valeurs mobilières (IR)

CONCLUSION

En conclusion, même si la très grande majorité des SCI sont restées au régime de droit commun de l'IR, il peut dans certains cas être intéressant d'opter pour l'IS en fonction de l'objectif à atteindre et de la situation personnelle du contribuable. Toutefois, il est important de garder en mémoire qu'une option pour l'IS est irrévocable (sauf pendant les 5 premières années, et en cas de revirement il sera impossible de de nouveau opter par la suite).

Texte de loi et sources

Article 1655 ter du Code général des impôts (CGI)

Article 206 du CGI

Le sujet vous intéresse ? Toute l'équipe Afyneo se tient bien entendu à votre disposition pour approfondir les sujets et vous accompagner.

Contactez-nous au 01 40 55 09 05 ou par mail contact@afyneo.com