

Le régime fiscal de la Société Civile Immobilière : la comparaison entre impôt sur les revenus (IR) et impôts sur les sociétés (IS)



OFFICE M2R NOTAIRES & ASSOCIÉS

Nicolas MARTINIERE
Notaire associé

La SCI est une catégorie de société civile ayant vocation à détenir des biens immobiliers. Une SCI peut être propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers qu'elle achète ou qui lui sont apportés par ses associés.

La SCI présente un intérêt dans de nombreuses situations. Elle permet ainsi à plusieurs personnes d'acquérir ensemble un bien tout en évitant les inconvénients de l'indivision, de dissocier patrimoine personnel et patrimoine professionnel, de faciliter la transmission successorale...

La SCI est soumise de plein droit au régime fiscal de l'impôt sur les revenus (IR). Néanmoins, une option pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS) est également possible. Le choix du régime fiscal de la société est extrêmement important et doit faire l'objet d'une attention particulière de la part des associés.

I- La SCI soumise à l'impôt sur les revenus

Par défaut, une SCI est soumise à l'IR.

L'imposition de la SCI est alors dite « transparente » car ce sont les associés qui déclarent directement sur leur déclaration de revenus les revenus fonciers dégagés par la société, et ce à hauteur de leurs parts respectives.

La fiscalité est dans ce cas identique à celle que supporte une personne physique propriétaire d'un bien immobilier.

Il est possible, afin d'être imposé simplement sur les bénéfices réalisés et non sur l'ensemble des loyers perçus, de déduire certains frais du revenu imposable de la société (le revenu imposable est essentiellement constitué par les loyers perçus). Sont ainsi notamment déductibles :

- Les dépenses de réparation ou d'entretien,
- Les dépenses d'amélioration,
- Les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge des propriétaires,
- Les provisions pour charges de copropriété,
- Les indemnités d'éviction et les frais de relogement,
- Les frais de gestion,
- Les primes d'assurance,
- Certaines impositions,
- Les intérêts des dettes...

Dans cette hypothèse, l'associé déclare ses revenus fonciers au régime réel.

En cas de déficit foncier, c'est-à-dire en cas de charges déductibles supérieures au revenu imposable, chaque associé peut en déduire le montant de sa base imposable taxable à l'impôt sur les revenus à concurrence de ses parts et dans la limite de 10.700 €.

Précision étant ici faite que les contribuables dont le revenu brut foncier annuel est inférieur ou égal à 15.000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ce régime aboutit à n'imposer que 70 % des recettes. Ils peuvent toutefois opter pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers exposé ci-dessus.

En cas de vente d'un bien appartenant à la SCI, l'éventuelle plus-value réalisée relèvera du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

La plus-value imposable sera diminuée d'un abattement pour durée de détention. Ainsi, plus la durée de détention du bien immobilier par la SCI aura été longue moins l'imposition sera élevée jusqu'à disparaître totalement après 30 ans.

II- La SCI soumise à l'impôt sur les sociétés

Il est possible d'opter pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés lors de la création d'une SCI ou en cours de vie sociale. Ce choix est irrévocable. Il est en effet impossible pour une SCI imposée à l'IS de changer de régime fiscal.

Ce régime de l'IS présente plusieurs avantages.

Tout d'abord, si la société ne distribue pas de dividendes mais constitue des réserves, seule la structure sera imposée et non les associés, permettant ainsi à ces derniers de gérer, voir neutraliser pour partie leur imposition.

L'assujettissement à l'IS permet également d'échapper à la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu pour être taxé à un taux forfaitaire. Tant que le bénéfice imposable ne dépasse pas 38.120 euros, ce taux est de 15 %. Au-delà, il est fixé à 28 % jusqu'à 500.000 euros de bénéfices, puis à 33,1/3 %.

Surtout, le résultat de la société est déterminé suivant les règles des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ainsi, la société pourra déduire l'amortissement de l'immeuble qu'elle détient de son résultat imposable et réduire considérablement l'imposition. De plus, les frais d'acquisition du bien sont également déductibles des revenus imposables lorsque la SCI est soumise à l'IS, ce qui n'est pas le cas lorsqu'elle est soumise à l'IR.

Mais la SCI à l'IS présente également des inconvénients non négligeables.

Tout d'abord, l'apport pur et simple d'un bien immobilier à une SCI soumise à l'IS (apport qui donne droit à des parts sociales sans autre contrepartie) est considéré comme une vente. Il entraîne donc le paiement de droits d'enregistrement à titre onéreux qui s'élèvent à 5 % de la valeur du bien apporté (sauf régimes spéciaux), alors que l'apport pur et simple d'un bien immobilier à une SCI soumise à l'IR est exonéré de droits.

Ensuite et surtout, lors de la vente par la société d'un bien immobilier qu'elle détient, la plus-value sera calculée par différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable du bien, c'est-à-dire la valeur après amortissement pratiqué pendant la durée de détention du bien. Si le bien est totalement amorti, cela revient à l'imposer sur son prix de vente. Ainsi, plus le bien est détenu depuis longtemps, plus il a été amorti et plus la plus-value sera élevée. C'est l'inverse du régime applicable à la SCI soumise à l'IR.

La plus-value ainsi calculée est soumise au taux normal de l'IS, sans aucun abattement pour durée de détention.

Après avoir supporté l'impôt sur les sociétés, le solde du prix de cession sera imposé à la flat tax, au taux global de 30 %, s'il est reversé sous forme de dividendes.

Enfin, si les associés décident de modifier le régime fiscal de la société soumise à l'IS, ils n'auront d'autre choix que de dissoudre celle-ci et apporter les biens attribués suite à la dissolution à une nouvelle société. Une telle opération est fiscalement coûteuse.

Conclusions

Le choix du régime fiscal de la SCI est donc essentiel mais nécessite une étude au cas par cas. Être associé de plusieurs SCI aux régimes fiscaux différents peut d'ailleurs s'avérer particulièrement opportun.