

L'option pour l'impôt sur les sociétés d'une SCI



© 2017 Les Echos Publishing

Intérêt de l'option

L'option permet notamment de soumettre les résultats de la SCI à l'impôt sur les sociétés après déduction d'un ensemble de charges, dont l'amortissement du bien immobilier.

L'un des intérêts de l'option pour l'impôt sur les sociétés est de permettre aux associés de maîtriser leur imposition personnelle sur les résultats. En effet, en cas d'option, la société est taxée à l'impôt sur les sociétés sur l'ensemble de ses bénéfices (au taux de 15 % ou de 33 1/3 %, selon les cas). Mais les associés ne sont, eux, soumis à une imposition personnelle sur les bénéfices au titre de l'impôt sur le revenu que s'ils sont distribués sous forme de dividendes. À défaut de distribution, ils ne subissent donc, à leur niveau, aucune imposition.

Autre avantage de l'option, la base d'imposition de la SCI peut être diminuée grâce à des déductions spécifiques, au titre notamment des rémunérations allouées aux associés ou de l'amortissement du bien immobilier.

À noter : les rémunérations des associés sont imposées à l'impôt sur le revenu entre les mains de chaque bénéficiaire.

Les associés d'une SCI peuvent, en outre, choisir d'opter pour l'impôt sur les sociétés afin de bénéficier d'un régime fiscal exclusivement réservé aux sociétés soumises à cet impôt. C'est le cas, par exemple, du régime de l'intégration fiscale.

Effets de l'option

L'option, irrévocable, donne lieu, en principe, à une imposition immédiate des bénéfices non encore taxés et des plus-values latentes sur les éléments de l'actif immobilisé.

Une fois exercée, l'option revêt un caractère irrévocable. Les associés ne peuvent plus revenir dessus, aucune cause de retrait du bénéfice de l'option n'étant prévue.

À noter : l'irrévocabilité est attachée à la personnalité morale de la société. Par exemple, en cas de transformation n'entraînant pas la création d'une personne morale nouvelle, l'option reste valable et lie la société sous sa nouvelle forme.

Par ailleurs, l'option donne lieu, en principe, à une imposition immédiate des bénéfices non encore taxés et des plus-values latentes sur les éléments de l'actif immobilisé.

Bénéfices non encore taxés

À ce titre, le résultat non encore taxé est établi pour la période d'imposition précédant immédiatement le changement de régime fiscal. Par dérogation, les produits acquis et non encore perçus (loyers courus non échus, par exemple) lors du changement de régime sont immédiatement taxables et les dépenses engagées non encore payées (frais d'emprunt d'acquisition d'un immeuble, notamment) sont déductibles des derniers résultats imposables à l'impôt sur le revenu. À l'inverse, les encaissements et les paiements relatifs à des

créances et dettes à naître après le changement de régime ne doivent pas être pris en compte.

Plus-values latentes

En l'absence de création d'une personne morale nouvelle, l'imposition des plus-values latentes sur les éléments de l'actif immobilisé peut être reportée, notamment jusqu'à la cession des biens concernés, si certaines conditions sont satisfaites. En pratique, en cas de choix pour le report d'imposition, les biens concernés doivent ainsi être inscrits au bilan d'ouverture de la première période d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la SCI pour leur valeur d'origine. Cette inscription comporte, d'une part, la valeur des biens, et d'autre part, les amortissements et provisions qui auraient pu être déduits si la SCI avait été soumise à l'impôt sur les sociétés dès leur acquisition. Le montant des amortissements déductible est donc limité à la valeur résiduelle des biens ainsi constatée, l'autre fraction étant réputée déduite avant le changement de régime. Au contraire, si les associés choisissent d'imposer immédiatement les plus-values latentes sur les biens inscrits au patrimoine social de la SCI, les biens concernés sont réévalués et sont inscrits au bilan d'ouverture pour leur valeur vénale. Sachant que le choix entre l'imposition immédiate ou le report d'imposition est global, et ne s'effectue pas élément par élément.

Formalisme de l'option

Pour être valable, l'option doit être exercée conformément à un certain formalisme.

La SCI doit notifier son option pour l'impôt sur les sociétés au service des impôts du lieu de son principal établissement.

Notification devant intervenir au plus tard avant la fin du 3^e

mois de l'exercice au titre duquel elle souhaite être soumise pour la première fois à cet impôt. L'option peut également être exercée avant le début de l'exercice à partir duquel elle produira ses effets. Dans tous les cas, l'administration fiscale en délivre récépissé à la société.

Précision : l'administration autorise une SCI à clôturer son exercice de façon anticipée afin que ses associés puissent opter pour l'impôt sur les sociétés dans les 3 mois suivant cette clôture.

Pour être valable, la notification doit, en outre, comporter un certain nombre de mentions, à savoir :

- la désignation de la SCI et l'adresse de son siège social ;
- les noms, prénoms et adresse de chaque associé ;
- la répartition du capital social.

Enfin, la notification doit être signée dans les conditions prévues par les statuts de la SCI. Si ces derniers ne prévoient aucune modalité particulière pour l'exercice de l'option, la signature de tous les associés est alors requise.

À savoir : la SCI a le choix de notifier son option soit auprès de son service des impôts, soit auprès de son centre de formalités des entreprises (CFE). Dans ce dernier cas, elle doit alors impérativement cocher la case prévue à cet effet sur le formulaire de modification adressé au CFE.

En outre, la SCI doit, dans un délai de 60 jours à compter du changement de régime, fournir à l'administration les déclarations et documents qu'elle est normalement tenue de souscrire au titre d'une année d'imposition. Elle doit notamment communiquer la déclaration de résultat n° 2072 correspondant au dernier exercice soumis à l'impôt sur le revenu, ainsi que le bilan d'ouverture du premier exercice relevant de l'impôt sur les sociétés.

Précision : c'est au sein de ce premier bilan que la société matérialise son choix entre l'imposition immédiate ou le

report d'imposition des plus-values latentes sur les éléments de l'actif immobilisé.

L'administration a précisé que ce délai de 60 jours court à compter de la notification de l'option. Cette date s'entend de celle à laquelle la société a expédié son courrier d'option à l'administration et non de la date à laquelle cette dernière l'a reçu. Et si l'option a été formulée avant le début de l'exercice concerné, le délai de 60 jours court à compter du 1^{er} jour de cet exercice. Ce délai de 60 jours est un délai non franc qui inclut, selon le cas, le jour de notification de l'option ou le 1^{er} jour de l'exercice relevant de l'impôt sur les sociétés lorsque l'option est antérieure à cette date.

© 2017 Les Echos Publishing