

Quel régime fiscal pour votre SCI ?



© 2018 Les Echos Publishing

Choisir le régime fiscal de sa SCI

Les résultats d'une SCI sont en principe imposés à l'impôt sur le revenu, sauf lorsque son activité est commerciale. Toutefois, à la création ou en cours de vie sociale, les associés d'une SCI peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés.

Par défaut, la société civile immobilière relève du régime fiscal des sociétés de personnes, dont les résultats sont en principe imposés à l'impôt sur le revenu (IR). L'imposition étant réalisée, pour la totalité du résultat, entre les mains des associés, en fonction des droits qu'ils possèdent dans la société. Mais ce régime d'imposition n'est pas obligatoire. En effet, les associés peuvent, s'ils le souhaitent, soumettre les résultats de la SCI à l'impôt sur les sociétés (IS). Cette option étant ouverte aussi bien à la création que pendant la vie de la SCI.

Précision : en cours d'activité, l'option pour l'impôt sur les sociétés doit être notifiée à l'administration fiscale avant la fin du 3^e mois d'exercice au titre duquel la société

souhaite être soumise pour la première fois à l'IS.

Exceptionnellement, ce régime s'impose lorsque la société se met à exercer une activité commerciale, comme peut l'être la location meublée. Il faut savoir également qu'une fois exercée, l'option est irrévocable ! Il n'est alors plus possible de basculer de l'IS à l'IR.

Attention toutefois, opter pour l'IS pendant la vie de la SCI entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise et donne lieu, en principe, à une imposition immédiate du résultat non encore imposé, des bénéfices en sursis d'imposition et des plus-values latentes sur les éléments d'actif immobilisé.

À noter : les SCI peuvent également bénéficier des avantages fiscaux issus de certains dispositifs d'investissement immobilier tels que la réduction d'impôt « Pinel ». Mais attention, pour cela, la SCI ne doit pas être soumise à l'IS. Un élément qui doit évidemment être pris en considération !

Les différences entre SCI soumise à l'IR ou à l'IS

Les règles d'imposition à l'IR et l'IS sont très différentes. Choisir le régime d'imposition doit se faire notamment en fonction des objectifs des associés.

Les revenus tirés de la location

Le traitement fiscal des revenus tirés de la location des biens immobiliers est radicalement différent selon que l'on se trouve dans une SCI soumise à l'IR ou à l'IS.

- Lorsque la SCI est soumise à l'IR, les associés voient leur quote-part de résultat imposée à l'IR dans la catégorie des

revenus fonciers, et ce même s'ils n'ont pas été effectivement appréhendés. Revenus soumis également aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Ce régime réel d'imposition s'applique, en principe, dès lors que les revenus bruts fonciers excèdent 15 000 €. Il permet notamment de déduire des loyers le montant des charges réelles (exemples : travaux de réparation et d'entretien, primes d'assurance, intérêts d'emprunt, etc.). Dans l'hypothèse où la SCI ne perçoit pas de revenus (par exemple, création pour la détention de la résidence de ses associés), il n'est pas possible ni pour la société, ni pour les associés de déduire des charges afférentes au logement. En revanche, sont autorisés les dispositifs de crédits d'impôt pour dépenses engagées sur le logement pour les associés occupant le bien.

Si les revenus bruts fonciers n'excèdent pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition, c'est le régime du micro-foncier qui s'applique, sous certaines conditions. Dans ce cas, il est pratiqué un abattement forfaitaire de 30 % représentatif des charges. Étant précisé que si les charges déductibles dépassent ce montant, les associés ont tout intérêt à user alors de leur faculté d'option pour le régime réel. Au final, le régime de transparence fiscale des sociétés de personnes peut s'avérer pénalisant lorsque le taux marginal d'imposition de l'associé est élevé.

- Lorsque l'option pour l'IS a été retenue, c'est la société qui est taxée sur son résultat au taux normal de 28 % (25 % à partir de 2022) jusqu'à 500 000 € de bénéfices (et au taux réduit de 15 % dans la limite de 38 120 € de bénéfice imposable). Les associés n'étant soumis à l'IR que lorsqu'ils perçoivent des dividendes. Si tel est le cas, les dividendes sont imposés au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 %, ou sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu (après abattement de 40 %) dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Mais attention, l'option, lorsqu'elle est exercée, vaut pour l'ensemble des revenus, des gains et des

créances entrant dans le champ d'application du PFU.

L'avantage de l'IS réside dans le fait que les associés peuvent décider de capitaliser le résultat en réserve et ainsi différer la taxation au moment de la distribution des résultats et/ou des réserves. Un bon moyen de satisfaire une « politique » de réinvestissement sans pression fiscale excessive.

Les plus-values

Lorsque la société cède un bien immobilier, la plus-value engendre une imposition. Cette imposition variante, là aussi, selon le régime fiscal de la SCI.

- Pour les SCI à l'IR, la plus-value est imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers. Elle est déterminée à partir du prix d'acquisition de l'immeuble par la société. La plus-value est imposée au taux forfaitaire de 19 % et soumise aux prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %. En revanche, la plus-value bénéficie d'un abattement pour durée de détention, qui conduit à son exonération totale au bout de 22 ans (30 ans pour l'exonération totale des prélèvements sociaux).

- En ce qui concerne la plus-value réalisée dans une SCI à l'IS, le régime qui s'applique est celui des plus-values professionnelles. Cette plus-value est taxée au taux de droit commun (15 %, puis 28 %). La plus-value est calculée par la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition minoré des amortissements réalisés, mais sans pouvoir prétendre à l'abattement pour durée de détention. L'option peut donc être pénalisante lorsque l'associé détient ses parts depuis plusieurs années.

Précision : seule l'option à l'IS permet d'amortir l'immeuble détenu au sein de la SCI. L'amortissement vient alors réduire le résultat fiscal. Peuvent être amortis le prix d'achat d'un

immeuble, tout comme les travaux qui ont pu être réalisés. En clair, la SCI soumise à l'IS coûte fiscalement moins cher pendant toute la durée de l'amortissement et permet de soulager la trésorerie.

L'option à l'IS modifie également le régime d'imposition des plus-values de cession des parts de la SCI par les associés. Au régime des plus-values privées immobilières est substitué le régime des plus-values de cession de droits sociaux. À noter qu'en cas de moins-value, celle-ci est imputable sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des 10 années suivantes. En revanche, lorsque la cession de parts de SCI relève du régime des plus-values immobilières, aucune imputation des moins-values n'est en principe possible. Une compensation entre plus-values et moins-values peut toutefois être opérée dans le cas d'une cession en bloc, à un ou plusieurs acquéreurs, des parts d'une même SCI.

Alors quel régime fiscal choisir ? La réponse peut différer selon vos objectifs et l'ampleur de vos projets. C'est la raison pour laquelle il ne faut pas hésiter à vous tourner vers le Cabinet qui vous aidera à définir la solution la plus adaptée à votre situation.

© 2018 Les Echos Publishing