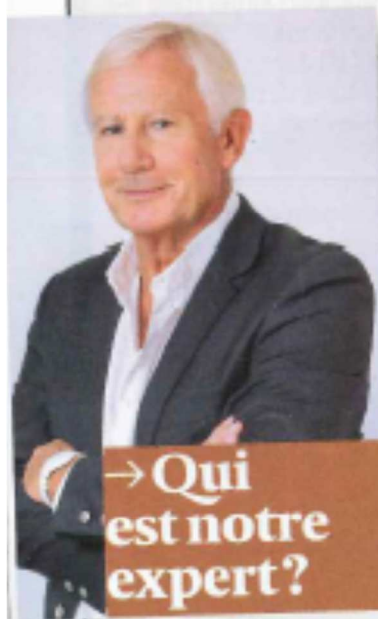


ANALYSE **La leçon du mois**

OPTIMISER SA SCI, EN CHOISSISSANT L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

La mise en place d'un taux de prélèvement forfaitaire unique (flat tax) de 30 % sur tous les revenus, excepté les revenus fonciers, renforce l'intérêt de soumettre une société civile immobilière (SCI) à l'impôt sur les sociétés (IS). Mais attention, cette option est irrévocable.

© JEAN-LOUIS LE BOULCH



→ **Qui est notre expert ?**

Jean-Louis Le Boulch, avocat et fondateur du cabinet Agik'A à Annecy-le-Vieux (74), intervient principalement dans les domaines de la fiscalité immobilière et du droit patrimonial.

La société civile immobilière (SCI) est une structure juridique très courante en France. Elle offre, en effet, un cadre parfaitement adapté à la détention, à la gestion et à la transmission d'un patrimoine immobilier. Elle permet, notamment, d'échapper aux inconvénients du régime juridique de l'indivision.

Une SCI peut être imposée soit à l'impôt sur le revenu (IR), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

LE CHOIX DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

Dans la majorité des cas, la société relève de l'IR. Elle est dite « transparente », c'est-à-dire que ses bénéfices ne sont pas imposés en son nom

mais directement en celui des associés. Il s'agit majoritairement de loyers qui relèvent des revenus fonciers. Dans ce cas, les associés doivent souscrire des déclarations spécifiques et, plus particulièrement, le formulaire n° 2072-S-SD qui a pour objet de déclarer les revenus de l'ensemble des propriétés bâties et non bâties des sociétés civiles immobilières de gestion non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Cette déclaration doit être faite par toutes les SCI qui ont pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier loué. Et ce, que la location porte sur des locaux d'habitation, des bureaux, des immeubles à usage industriel ou commercial, des exploitations agricoles ou encore des terrains nus.

Un tel schéma est simple, mais n'offre aucune perspective d'optimisation fiscale puisque les revenus

QUESTIONS RÉPONDUES POUR LE PARTICULIER

fonciers demeurent soumis aux règles de déduction prévues à l'article 31 du code général des impôts qui encadrent strictement les dépenses prises en compte pour le calcul du revenu imposable.

DES REVENUS TRÈS TAXÉS

Cette situation se traduit, très souvent, par la déclaration de revenus fonciers importants qui pèsent parfois lourdement sur la fiscalité du contribuable.

En effet, les revenus fonciers ne bénéficient pas du nouveau prélèvement forfaitaire unique (PFU) institué depuis le 1^{er} janvier 2018, qui limite à 30 % (prélèvements sociaux inclus) la taxation des dividendes, des intérêts ou des plus-values sur titres réalisés par les particuliers. Les loyers continuent à s'ajouter aux rémunérations ou aux revenus d'activité déclarés par le contribuable, ce qui s'avère parfois très pénalisant, compte tenu de la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu. Les contribuables les plus imposés (tranche à 45 %) sont taxés jusqu'à 62,2 % sur leurs loyers (45 % d'impôt auxquels s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux).

On peut d'ailleurs constater que les personnes percevant des revenus fonciers sont souvent beaucoup plus imposées que celles qui perçoivent des dividendes ou ont réalisé des plus-values sur des cessions de valeurs mobilières.

Le changement d'environnement fiscal résultant de l'institution du PFU doit conduire à s'interroger sur la possibilité d'exercer l'option pour l'IS prévue par la loi (art. 206 du code général des impôts).

Il s'agit d'une décision importante car, si elle offre de réels avantages

→ Zoom

SCI ET LOCATION MEUBLÉE : LES RÈGLES FISCALES

En vertu de l'article 206-2 du code général des impôts, la location de locaux meublés ou équipés entraîne l'assujettissement de la société civile immobilière (SCI) à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, le fisc admet que la SCI reste soumise à l'impôt sur le revenu (IR) si les loyers provenant des meublés n'excèdent pas 10 % du total hors taxe de ses recettes. Lorsque ce seuil est franchi, la SCI peut exceptionnellement continuer à relever de l'IR, si la moyenne de ses recettes commerciales des 4 dernières années (incluant l'année « litigieuse ») n'excède pas 10 % de la moyenne de ses recettes sur la même période.

concernant la taxation des revenus locatifs, elle présente, aussi, plusieurs inconvénients.

LES ATOUTS DE L'OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

L'option pour l'IS présente l'avantage d'adoucir significativement la pression fiscale du contribuable grâce à ces quatre spécificités :

- ▶ la base d'imposition des revenus locatifs est sensiblement réduite, du fait de la déduction de nombreuses charges et de l'amortissement du bien ;
- ▶ le taux d'imposition supporté par la SCI est relativement modéré (15 %, en général) ;
- ▶ la taxation des associés peut être modulée à leur guise, voire évitée ;
- ▶ les distributions de dividendes sont soumises au PFU.

Exemple : une SCI détient un immeuble d'une valeur de 1 885 585 €

(dont 247 585 € de terrain) qui génère 78 000 € de loyers annuels. Le total des charges déductibles des revenus fonciers (taxe foncière, intérêts d'emprunt, assurances...) s'élève à 9 200 € par an. Le montant des revenus fonciers est égal à 68 800 €. Il est réparti de façon égalitaire entre les deux associés de la SCI (34 400 € chacun).

Leur tranche marginale d'imposition étant de 41 %, ils devront acquitter d'une somme de 20 020 € au titre de l'impôt sur le revenu et des contributions sociales additionnelles, soit 58,20 % de leurs revenus fonciers.

S'ils optent pour l'impôt sur les sociétés (IS), ils peuvent déduire 54 600 € d'amortissement (1 638 000 x 3,33 % ; ce taux est déterminé d'après la méthode des composants) qui neutralisent 70 % du montant des loyers. De sorte que le résultat imposable de la SCI s'élève à 14 200 € (78 000 € - 9 200 € - 54 600 €).

Le taux d'imposition sur les sociétés est fixé à 15 % jusqu'à 38 120 € de bénéfices, 28 % entre 38 120 et 500 000 € de bénéfices, et 33,3 % au-delà de 500 000 €. Le montant de l'IS sera donc de 2 130 € pour cette société (14 200 x 15 %).

Après paiement de l'impôt sur les sociétés, le résultat distribuable ressort à 12 070 €. Les deux associés ont la possibilité de le mettre en réserve ou de prévoir la distribution sous forme de dividendes. Dans l'hypothèse d'une distribution de la totalité du résultat, soit 6 035 € pour chacun, le montant de l'impôt sur le revenu acquitté individuellement serait limité à 1 810 € grâce à l'application du PFU (6 035 x 30 %).

Il apparaît ainsi que les associés bénéficient de l'écran fiscal que constitue l'assujettissement à l'IS de la SCI - avec, s'ils le souhaitent, la faculté d'éviter toute imposition personnelle en absence de distribu- ...



L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS EST UN CHOIX JUDICIEUX SI L'ON N'A PAS BESOIN DE COMPLÉTER SES REVENUS

... tion, ou de n'être taxés qu'à 30 % s'ils décident de distribuer tout ou partie du bénéfice.

La SCI imposée à l'impôt sur les sociétés apparaît donc comme un véritable outil d'optimisation de la fiscalité des revenus fonciers, à condition d'accepter les contraintes et inconvénients que présente l'exercice de ce choix d'imposition.

UNE OPTION IRREVOCABLE

Le premier inconvénient tient au caractère irrévocable de l'option. Lorsqu'elle est exercée, les associés ne peuvent pas revenir en arrière.

Cet écueil peut toutefois être contourné en prévoyant la location d'un ou de plusieurs biens meublés par la société. Dans ce cas, celle-ci devient assujettie à l'IS sans qu'il faille exercer d'option. Ce qui signifie qu'il suffira, ultérieurement, d'interrompre l'activité de location meublée pour revenir au régime de la transparence fiscale. Cette stratégie implique le recours à un professionnel du droit pour mesurer les effets de ce changement.

DES PLUS-VALUES FORTEMENT TAXÉES

Le second inconvénient : la taxation des plus-values de cession est souvent beaucoup plus lourde que celle supportée par les SCI soumises à l'IR.

La plus-value est, en effet, égale à la différence entre le prix de cession

et la valeur nette comptable du bien immobilier cédé. Or, cette dernière correspond au prix d'achat diminué du montant des amortissements comptabilisés.

Les amortissements qui permettent, chaque année, de réduire de façon significative la base d'imposition ont pour effet d'augmenter, corrélativement, le montant de la plus-value taxable. Par conséquent, lorsque le bien est revendu après une longue période de détention, le montant de la plus-value est, généralement, très élevé. Elle est soumise à l'IS, souvent au taux de 28 % sur une base imposable parfois importante.

Exemple : une SCI a acquis, en 2000, un immeuble de 800 000 € donnant lieu, chaque année, à la comptabilisation de 22 600 € d'amortissement. Elle cède, en 2018, le bien inscrit à son actif pour un prix de 1 200 000 €. La valeur nette comptable du bien ressort à 415 800 €. La plus-value s'élève donc à 784 200 €. L'impôt sur les sociétés, relatif à celle-ci, sera de

229 767 €. Si la SCI n'avait pas opté pour l'IS, les associés auraient bénéficié des abattements pour durée de détention qui auraient permis de neutraliser, en grande partie, l'impôt sur la plus-value.

UNE TRÉSORERIE CONTRAINTE

Ultime inconvénient de l'option pour l'impôt sur les sociétés : la difficulté de prélever la trésorerie générée par l'activité locative. En effet, dans une société soumise à l'IS, seul le montant du résultat comptable est susceptible d'être distribué aux associés. Cela peut être contourné grâce à la constitution de comptes courants d'associés qui permettront à ceux-ci d'opérer le prélèvement de la trésorerie disponible, quel que soit le montant du résultat comptable.

Pour conclure, l'option pour l'IS peut parfois se révéler plus intéressante que le régime de transparence fiscale (imposition à l'IR). Cette solution est particulièrement judicieuse si vous n'avez pas besoin de revenus complémentaires. Rappelons-le, dans une SCI à l'IS les revenus ne sont pas obligatoirement distribués, ce qui n'alourdit pas votre fiscalité. ■

→ Pour aller plus loin

« SCI : POURQUOI ? QUAND ? COMMENT ? ÉVITER LES PIÈGES PROFITER DES AVANTAGES »

Utile pour connaître les aspects positifs et négatifs des SCI.
 • Fabrice de Longeville, Éditions Eyrolles (septembre 2018).



« CRÉEZ ET GÉREZ VOTRE SCI »

Cet ouvrage offre un panorama complet des différentes utilisations d'une SCI et explique, dans un langage clair et précis, toutes les étapes de la vie de la société.

• Les Indispensables du Particulier, Le Particulier Éditions (2018).