



FISCAL news



SCI À L'IR OU SCI À L'IS

A l'occasion de la mise en place d'une SCI destinée à faire l'acquisition d'un immeuble qui sera donné en location la question de son statut fiscal va se poser inévitablement.

En pratique il existe deux possibilités : celle d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu celle d'une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés.

Dans le premier cas ce sont les associés personnes physiques qui seront taxés dans le cadre de l'impôt sur le revenu.

Dans le deuxième cas ce sera la société civile soumise à l'IS qui supportera le poids de l'impôt à 15 % ou 28 % en fonction du montant de ses recettes.

Dans cette deuxième situation les associés ne supporteront aucun impôt sur le revenu sauf, si à son tour, la SCI distribue des dividendes.

En définitive le choix à opérer entre ces deux modalités totalement différentes sera conditionné par plusieurs paramètres qu'il convient de prendre en compte.

Dans la présente étude nous comparerons **la taxation des revenus octroyés** dans le cadre de ces deux modes opératoires et ce, en dehors de toute considérations juridique, économique ou patrimoniale qui ont, elles aussi, leur importance. Celles-ci feront l'objet d'un autre thème qui leur sera consacré prochainement.

En fait deux paramètres essentiels vont jouer d'une part le taux d'imposition, d'autre part la base imposable.

01

La taxation du
revenu ou du résultat

02

Quelle assiette
imposable ?

01 La taxation du revenu ou du résultat

a. Quel taux d'imposition pour l'associé d'une SCI à l'IR

Pour une personne physique, associée de la SCI, le taux marginal d'imposition (TMI) varie entre 0 et 45 % auxquels peut venir se rajouter la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) qui peut atteindre 4 %.

A cet impôt sur le revenu il convient rajouter les prélèvements sociaux applicables aux revenus nets du patrimoine et qui sont, à l'heure actuelle, de 17.2 %.

C'est dire que sur un revenu net de 100 un associé pourra se voir prélever, hors contribution exceptionnelle, un montant de 45 + 17.2 soit 65.2. Il s'agit ici d'une fiscalité particulièrement confiscatoire.

- Exemple 1 : Avec un TMI de 45 % un revenu foncier (RF) de 30 000 € supportera un prélèvement global de **19 560 €**
- Exemple 1 bis : Avec un TMI de 30 % un revenu foncier (RF) de 30 000 € supportera un prélèvement global de **14 160 €**

b. Quel taux d'imposition pour une SCI soumise à l'IS

Dans le cadre d'une SCI soumise à l'IS le taux d'imposition pourra varier de 15 % pour un montant de bénéfice de 38 120 € à 28 % au-delà, voire 33.33 % en cas de bénéfice supérieur à 500 000 €.

- Exemple 2 : Un résultat net¹ de 30 000 € supportera un IS de **4 500 €**

La comparaison des taux donne un avantage incomparable à la SCI soumise à l'IS.

Toutefois il convient de souligner que dans le cadre d'une SCI soumise à l'IS l'associé n'a rien reçu car c'est la SCI qui détient le bénéfice réalisé.

Aussi, et dans l'hypothèse où l'associé veut percevoir un revenu, la SCI va devoir distribuer sous forme de dividendes tout ou partie du bénéfice réalisé.

c. Quel taux d'imposition pour l'associé d'une SCI soumise à l'IS ?

Dans ce contexte la perception de ces dividendes va entraîner une nouvelle taxation au prélèvement forfaitaire unique² (PFU) de l'ordre de 30 % (12.8 % + 17.2%) sur des revenus de capitaux mobiliers (RCM) auquel pourra se rajouter la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR)

- Exemple 3 : Distribution par la SCI du solde après paiement de l'IS soit 30 000 – 4 500 = 25 500 €. D'où une imposition au PFU de 30 % entraînant un prélèvement de 7 650 € et ce quel que soit le TMI de l'associé.

En conclusion sur l'aspect taxation

Si on compare les deux modes opératoires et pour un revenu de 30 000 € la situation peut être résumée dans le tableau suivant :

	SCI / IR		SCI / IS	
	TMI 45 % / RF	TMI 30 % / RF	PFU 30 % / RCM	ABSENCE DE DISTRIBUTION
IR + PS	19 560 €	14 160 €	7 650 €	0 €
IS	-	-	4 500 €	4 500 €
IMPOSITION TOTALE	19 560 €	14 160 €	12 150 €	4 500 €

Il apparaît que l'avantage de la SCI soumise à l'IS pour un associé imposé dans la tranche à 45 % est déterminant. A 30 % il subsiste mais avec un moindre impact.

En l'absence de distribution aux associés, aucun impôt sur le revenu, ni prélèvements sociaux ne seront supportés par ces derniers. De ce fait la SCI/IS va pouvoir capitaliser les revenus générés par l'immeuble donné en location et envisager éventuellement le financement d'autres investissements.

¹ Pour une SCI soumise à l'IS ce sont les règles du BIC qui s'appliquent pour déterminer le résultat

² L'associé peut opter pour l'ancien régime d'imposition des dividendes applicable jusqu'en 2017. Celui-ci prévoit une imposition au taux progressif après un abattement de 40 % mais avec prélèvements sociaux de 17.2 % sur la totalité du dividende perçu.

02 Quelle assiette imposable

D'une manière générale l'assiette ou la base imposable d'un bien donné en location est constituée par la différence entre les recettes et les charges déductibles.

La qualité fiscale du propriétaire va alors être déterminante :

- Dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR ce sont les règles fiscales applicables aux revenus fonciers qui vont s'appliquer. La prise en compte des opérations est réalisée en fonction des encaissements ou décaissements.
- Dans le cadre d'une SCI soumise à l'IS ce sont les règles applicables aux BIC qui s'appliqueront. Les revenus imposables correspondent aux revenus considérés comme acquis qu'ils aient ou non été encaissés. Symétriquement, les charges déductibles correspondent aux charges engagées, qu'elles aient ou non été payées.

Par ailleurs les possibilités de déduction sont plus nombreuses et plus élevées en matière d'IS qu'en matière d'impôt sur le revenu ainsi que l'illustre parfaitement le tableau suivant :

NATURE DES CHARGES	POSSIBILITES DE DEDUCTION	
	SCI / IR	SCI / IS
Frais d'acquisition de l'immeuble	NON	OUI
Amortissement de la construction	NON	OUI
Travaux de construction, agrandissement,	NON	OUI*
Frais d'entretien de l'immeuble	OUI	OUI
Travaux de réparation ou amélioration	OUI	OUI
Taxe foncière	OUI	OUI
Intérêts d'emprunt	OUI	OUI

* Par le biais de l'amortissement

Globalement il en résulte que l'assiette imposable est plus faible en matière d'impôt sur les sociétés qu'en matière de revenus fonciers.

En conclusion

Il apparaît que la SCI soumise à l'IS relève d'une excellente stratégie pour l'investisseur :

- Qui supporte un taux marginal d'imposition élevé
- Qui souhaite investir à très long terme ;
- Qui n'a pas besoin de percevoir les revenus de son investissement immobilier et qui souhaite les conserver dans la SCI afin de financer d'autres projet d'investissement ;
- Qui n'a pas l'intention de revendre ses biens immobiliers ou lorsqu'il les revendra, utilisera l'argent pour investir à nouveau ;

Dans une prochaine étude nous reviendrons sur ce dernier point qui concerne l'imposition des plus-values en cas de cession qui peut constituer le talon d'Achille de ce type de montage.

**Mieux vous informer, nous rapprocher
de vous et encore mieux vous conseiller.
Notre spécialiste fiscal reste à votre écoute.**



**Frédéric PETITDEMANGE
EXPERT COMPTABLE
fpetitdemange@expertiscfe.fr**

**EXPERTIS CFE
2 ALLEE D'EVRY
54600 VILLERS LES NANCY
03 83 67 69 00
www.expertiscfe.fr**

AUDECIA
EXPERTS COMPTABLES
COMMISSAIRES AUX COMPTES