

Les avantages fiscaux de la société civile immobilière



Manon SIERACZEK-ABITAN

Avocat à la Cour

Docteur en droit

La SCI a pour objet l'acquisition et la gestion de biens immobiliers locatifs notamment nus⁽¹⁾. Elle constitue donc une technique d'organisation du patrimoine privé et professionnel des personnes physiques et des personnes morales. La détention de biens immobiliers par l'intermédiaire d'une SCI procure essentiellement deux avantages de nature fiscale par rapport à la détention directe d'un immeuble. En effet, la création d'une SCI offre aux contribuables la possibilité de bénéficier de la fiscalité des ménages ou de la fiscalité des entreprises (1^{re} partie). Une telle option est inconcevable lorsque l'entreprise affecte à l'actif de son bilan un immeuble professionnel. En outre, la détention indirecte de biens aboutit à la dématérialisation des immeubles, ceux-ci étant représentés par des droits sociaux. La SCI constitue en effet un outil de transmission du patrimoine tout en préservant l'unité familiale (2^{de} partie).

LA CRÉATION D'UNE SCI PERMET DE BÉNÉFICIER DE LA FISCALITÉ DES MÉNAGES OU DE LA FISCALITÉ DES ENTREPRISES

Instrument de gestion patrimoniale, la SCI relève en principe de la fiscalité des ménages. Cependant, l'article 206-3 du CGI autorise les sociétés visées à l'article 8 du même code à opter pour l'impôt sur les sociétés pour l'imposition de leurs résultats⁽²⁾.

L'imposition des résultats de la SCI

La SCI, dont l'objet est par nature civil, relève en principe de la fiscalité des ménages et donc de l'impôt sur le revenu. Selon l'article 8 du code général des impôts, les bénéfices sociaux ne sont pas imposés au nom de la société. Chacun des associés est imposé à l'impôt sur les revenus au titre des revenus fonciers pour sa quote-part dans les bénéfices sociaux, que les sommes soient distribuées ou mises en réserve. A la différence d'une SCI soumise à

l'IS, seuls les loyers encaissés sont imposables. Si la SCI dégage un résultat déficitaire, les associés peuvent déduire la part du déficit foncier qui leur revient de leurs autres revenus fonciers. S'il s'agit de contribuables qui ne disposent pas d'autres revenus fonciers, chaque associé peut imputer un déficit sur son propre revenu global dans la limite de 70 000 francs⁽³⁾. Cette possibilité d'imputer le déficit constitue un avantage qui n'existe pas dans le cadre d'une société soumise à l'IS.

Les associés peuvent également déduire du résultat les intérêts d'emprunt, les frais de réparation, les frais de gérance et les taxes foncières. En revanche, les frais d'acquisition des immeubles ne constituent pas des charges déductibles.

Ce mode d'imposition est peu favorable pour les contribuables dont la tranche d'imposition est élevée⁽⁴⁾, le taux maximum de l'impôt sur le revenu pouvant atteindre 64 % en prenant en compte la CSG

Résumé de l'article

Outil de gestion patrimoniale, la Société Civile Immobilière constitue une technique de gestion fiscale et cela grâce à la liberté de choisir de relever de la fiscalité des ménages ou de la fiscalité des entreprises. Outil destiné à faciliter la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit de biens immobiliers, l'application de l'impôt sur le revenu ou l'option pour l'impôt sur les sociétés peut permettre la réalisation d'économies substantielles d'impôts.

1. Les locations de biens meublés ou les locations aménagées liées à l'exercice d'une activité professionnelle ne sont pas traitées dans cette étude car ils font l'objet d'un régime particulier.

2. L'application de l'IS est de droit lorsque la SCI accomplit une activité fiscalement considérée comme commerciale au sens des articles 34 et 35 du CGI. Tel est le cas d'une SCI qui exerce une activité de loueur en meublé.

3. Cette limite est appréciée par l'administration fiscale par déclaration de revenus. Elle est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal. Instruction du 9 août 1993, n° 17.

4. Les tranches du barème de l'impôt en question s'élèvent pour les revenus de 2000 à 41,75 %, 47,25 % et 53,25 %.

(7,5%), la CRDS (0,5%) et la contribution spéciale (2%).

Dans le cas où la SCI a opté pour l'IS, c'est elle-même qui est redevable de l'impôt et qui est imposée sur ses bénéfices. Ainsi, en l'absence de distribution de bénéfices, les associés ne sont pas concernés par l'impôt. L'option pour l'IS permet de bénéficier d'un taux plus attractif (33,3% augmenté de la contribution exceptionnelle à l'impôt sur les sociétés)⁽⁵⁾.

Un régime plus favorable est applicable aux redevables dont le chiffre d'affaires est inférieur à 50 millions de francs au cours de la période d'imposition et dont le capital est entièrement libéré et détenu directement ou indirectement pour 75% au moins par des personnes physiques. Ces sociétés peuvent bénéficier du taux réduit de l'IS fixé pour la fraction de leur bénéfice imposable inférieure à 250 000 francs à 25% pour les exercices ouverts en 2001 puis à 15% pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2002. Si la SCI dégage un résultat bénéficiaire, elle est tenue de ne pas distribuer les bénéfices. Cependant, les associés doivent disposer par ailleurs de revenus suffisants afin de pouvoir se priver de ceux procurés par les immeubles loués. Dès lors, la possibilité de bénéficier actuellement d'un impôt sur les sociétés au taux de 25% offre l'avantage d'un réinvestissement à hauteur de 75%. En revanche, lorsque la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu, le réinvestissement peut être nettement plus faible (36% lorsque l'associé est imposé au taux de 64%). L'option pour l'IS est préférable si le contribuable se place dans une stratégie de capitalisation.

En revanche, si les bénéfices sont distribués, ils deviennent des revenus de capitaux mobiliers imposables entre les mains des associés et participent à la progressivité de l'impôt. Cette situation n'est pas plus défavorable que celle qui résulte d'une imposition à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans la mesure où l'associé bénéficie de l'avoir fiscal et des amortissements.

Dans l'hypothèse où la SCI connaît un résultat déficitaire, l'option pour l'impôt sur les sociétés paraît peu attractive.

5. Le taux de la contribution exceptionnelle à l'impôt sur les sociétés a été ramené par la loi de Finances pour 2001 de 10% à 6% pour les exercices clos en 2001 et à 3% à compter du 1^{er} janvier 2002.



Le régime des amortissements

Le régime des amortissements est beaucoup moins intéressant dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR. En effet, le montant des amortissements est plafonné à un taux forfaitaire de 14% applicable au montant du loyer annuel alors qu'en optant pour l'IS, l'immeuble est amorti selon le mode réel. A titre d'exemple, lorsque la SCI a encaissé des loyers pour un montant de 60 000 francs, seule la somme de 8 400 francs constitue une charge déductible alors que pour un immeuble d'une valeur de 1 million de francs amortissable sur une durée de trente ans, la charge déductible sera de 33 330 francs par an. La totalité de l'immeuble peut faire l'objet de charges déductibles.

La création d'une SCI permet de réaliser des économies substantielles d'impôt à la condition de choisir un mode d'imposition adéquat à la situation fiscale de chaque redevable concerné. Il n'existe pas de solution fiscale applicable à l'ensemble des contribuables. Cette étude doit donc être menée "in concreto".

LA SCI CONSTITUE UN OUTIL DE TRANSMISSION DU PATRIMOINE

La SCI permet un allègement des charges fiscales afférentes à la transmission du patrimoine aussi bien à titre onéreux qu'à titre gratuit.

La transmission du patrimoine à titre onéreux

La cession des biens immobiliers entraîne la taxation à une plus-value qui est de nature différente selon que la SCI est soumise à l'IR ou à l'IS. Le régime des plus-values immobilières des particuliers est beaucoup plus favorable que le régime des plus-values professionnelles imposées au taux de 26% (16% augmenté de 10%). Lorsque la SCI est soumise à l'IR, la plus-value est exonérée lorsque le bien immobilier est détenu depuis plus de 22 ans (abattement de 5% par an au-delà de la deuxième année sur les plus-values à long terme). Le montant de la plus-value taxable peut

Abstract

As an instrument for the management of property, the Société Civile Immobilière constitutes a technique for tax management that arises from the freedom of being able to choose whether to be taxed under the rules of personal taxation or of business taxation. Its aim is to facilitate the transfer of title to property either subject to payment or gratuitously, the application of income taxation or the option to be taxed according to corporation tax rules makes possible the realisation of substantial tax savings.

être également réduit du fait de la réévaluation des éléments composant le prix de revient pour tenir compte de l'érosion monétaire.

Lorsque la SCI a opté pour l'IS, deux situations peuvent se présenter : soit l'associé cède ses droits sociaux, auquel cas il est soumis au régime des plus-values privées (taxable selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu) soit la société cède l'immeuble et est donc imposée selon le régime des plus-values professionnelles (taux de 19%). La cession de l'immeuble peut également donner lieu à une plus-value à court terme imposée au taux de 33,1/3 % augmentée du taux de la contribution exceptionnelle à l'impôt sur les sociétés de 6 %. Au surplus, la plus-value à court terme ne peut être fractionnée pour être répartie sur trois exercices. Il est donc préférable d'envisager une cession de droits sociaux soumis au régime des plus-values privées.

La transmission du patrimoine à titre gratuit

Le recours à une SCI facilite la transmission des biens immobiliers dans la mesure où les règles contraignantes de l'indivision sont évitées. Il est envisageable de procéder à un apport de la nue-propiété de l'immeuble à la SCI tout en conservant l'usufruit de l'immeuble (ce qui leur permet de percevoir les loyers) puis à une donation-partage des parts de la société au profit des enfants. L'utilisation de cette technique aboutit à une réduction non négligeable des droits de mutation à titre gratuit. En premier lieu, le calcul de la nue-propiété des parts s'effec-

tue sur la valeur nette des parts et non pas sur la valeur brute du bien dans la mesure où l'endettement est pris en compte⁽⁶⁾. En effet, dans l'hypothèse où une SCI a acheté un immeuble d'une valeur de 3 millions moyennant un emprunt de deux millions, l'assiette des droits de mutation est calculée sur la base d'un million de francs.

6. *Le recours à la SCI comporte néanmoins certains inconvénients. Ainsi, en matière de droits de mutation, la cession de droits indivis bénéficie du droit de partage de 1 % alors que la cession des parts d'une SCI supporte un droit de 4,80 %.*

7. *Etude de Pierre Fernoux, La gestion fiscale du patrimoine 2000, Revue fiduciaire p. 446.*

8. *En effet, dans le cadre du rapport 2000, le Comité consultatif pour la répression des abus de droit a constaté que la création de plusieurs SCI, concomitante à l'apport de la nue-propiété d'immeubles en propre par l'apporteur, suivie de la donation-partage, effectuée deux mois après, aux deux enfants de la pleine propriété de parts reçues en contrepartie des apports, dissimulait la donation directe de la nue-propiété des immeubles aux deux enfants afin d'éviter l'application du barème prévu par l'article 762 du CGI (D.F. 2001 pages 588 et suivantes, affaires n° 99-25, 2000-8 et 2000-9). Voir pour une analyse critique des décisions du Comité consultatif de répression des abus de droit dans le rapport 1999, Pierre Fernoux, La gestion fiscale du patrimoine 2000, Revue fiduciaire p. 77 et s.*

9. *Maurice Cozian, "Le charme discret des sociétés civiles immobilières", Les grands principes de la fiscalité des entreprises, Litec 1999.*

En deuxième lieu, la nue-propiété est évaluée en fonction d'un barème économique qui repose à la fois sur le rendement de l'immeuble et sur l'espérance de vie du donateur le jour de l'apport du bien⁽⁷⁾. Dans la donation-partage, l'abattement de 300 000 francs (montant fixé par enfant et par parent) réduit considérablement le montant des droits.

En outre, la possibilité de bénéficier de cette exonération peut être renouvelée tous les dix ans, ce qui permet de transmettre aux descendants les biens immobiliers en "plusieurs morceaux" sur plusieurs périodes.

L'apport de la nue-propiété de l'immeuble à la SCI suivi de la donation des parts de la société entraîne cependant un risque fiscal dans la mesure où l'administration a vu dans ce montage un abus de droit⁽⁸⁾. Il est donc conseillé de laisser un délai de trois ans entre la constitution de la société et la transmission des biens.

* * *

En conclusion, on peut noter que même si la SCI ne "manque pas de charme"⁽⁹⁾, elle ne constitue pas pour autant un outil d'évasion fiscale. Certains montages doivent être utilisés avec précaution. L'abondante jurisprudence en matière d'abus de droit en témoigne.

Manon SIERACZEK-ABITAN

LOGICIEL D'ASSISTANCE DOCUMENTAIRE POUR L'ORGANISATION DES CABINETS (LADOC)



La documentation du cabinet n'est pas toujours bien gérée ?
Vous ne retrouvez pas les documents que vous cherchez ?
Grâce au logiciel Ladoc, gérez toute la documentation du cabinet comme dans un véritable centre de documentation !

Profitez de l'expérience de Bibliotique !

Pour télécharger une version de démonstration du cédérom :

www.bibliotique.com

Tarif : logiciel LADOC 837,20 F soit 127,63 €

La solution Bibliotique : connectez-vous !

www.bibliotique.com