

Revenus fonciers, SCI : comment ça marche ?

Il est important de savoir comment ils fonctionnent pour pouvoir les gérer au mieux et même les optimiser en transformant un désavantage fiscal en atout.

Toutefois, nous verrons que ce qui est vrai aujourd'hui ne le sera peut-être pas après les élections. Il conviendra alors d'adapter votre stratégie fiscale. Néanmoins, en général, les changements interviennent pour l'avenir et des périodes de transition sont mises en place.

Détention en direct ou en société

Dès lors que vous êtes propriétaire de locaux nus, comme vos murs de cabinet, et que ceux-ci sont loués, ces revenus entrent dans la catégorie «revenus fonciers». C'est aussi vrai pour les biens locatifs classiques et ceux acquis dans le cadre des lois Pinel, Malraux, monument historique...

Vous pouvez acheter en direct ces biens et vos murs ou les détenir à travers une Société civile immobilière (SCI) soumise à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés (IS). Vos murs peuvent aussi être inscrits au registre des immobilisations. Mais attention, dans ce dernier cas, si vous souhaitez récupérer le bien à titre privé, le passage du professionnel au privé déclenchera nécessairement une taxation de l'éventuelle plus-value (sous certaines conditions).

SCI à l'IR ou à l'IS ?

La détention en direct ou à travers une SCI à l'IR ne change rien quant à la fiscalité des revenus.

Au contraire, la SCI à l'IS introduit de sérieuses différences. Vous pouvez amortir les biens acquis d'où une moindre taxation. Vous pouvez également mettre ces revenus en réserve plutôt que de les distribuer, ainsi vous limitez l'imposition et/ou choisissez le moment le plus opportun pour distribuer ces revenus taxables. Mais, le revers de la médaille est l'imposition en cas de

cession du bien, car plus le temps passera et plus le prix de revient se rapprochera de zéro. Résultat : une forte plus-value taxable.

Achat comptant ou à crédit ?

Vous pouvez acquérir ces biens locatifs nus, comptant ou à crédit. Compte tenu des taux bas actuels, nous vous recommandons d'opter plutôt pour l'emprunt car les intérêts sont déductibles et viennent diminuer les revenus imposables. Les charges que vous payez, comme la taxe foncière, les assurances, les travaux de réparation, d'entretien... sont également déductibles. Toutefois, pour ce qui est des biens professionnels, certains travaux ne le sont pas comme les travaux d'amélioration (sauf les travaux pour protéger les locaux de l'amiante ou pour favoriser l'accueil des handicapés). Et en général, les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ne sont jamais déductibles, quelle que soit l'affectation du bien.

Réduire l'imposition et transformer une charge en avantage !

Le plus souvent, vous avez acheté votre bien à crédit mais les intérêts s'amenuisent au fil du temps et du coup la matière imposable devient plus consistante voire trop consistante et vous vous retrouvez avec des revenus fonciers amputés de 50 à 60% en raison des impôts et

prélèvements obligatoires.

La solution : réaliser des travaux sur vos biens acquis si le jeu en vaut la chandelle ou investir dans un bien à rénover avec d'importants travaux (attention ! pas n'importe quels travaux). Ainsi, apparaîtra un déficit qui viendra gommer les revenus de votre SCI. Vous réaliserez de réelles économies d'impôts. C'est même un excellent moyen de constituer du patrimoine à quelques années de la retraite ou encore lors d'un cumul emploi/retraite. Les contraintes de détention dans le temps étant très courtes.

Prélèvement à la source : une opportunité à saisir ?

À l'heure où nous écrivons, personne ne sait s'il s'appliquera ou pas. En effet, ce texte est bien voté, même s'il plane une incertitude quant à son exécution ; certains candidats souhaitant le supprimer définitivement et d'autres simplement différer son application. Toutefois, s'il devait entrer en vigueur, il vous faudrait profiter de l'aubaine du mécanisme spécial mis en place. En effet, des travaux payés en 2017 s'imputeront à hauteur de : 100% sur les revenus fonciers de 2017, +50% sur les revenus fonciers de 2018, soit 150%. Et les travaux payés en 2018 s'imputeront à hauteur de 50% sur les revenus fonciers 2018.

Du fait de l'année blanche, des travaux réalisés sur cette même année permettent de créer des déficits

fonciers reportables sur les dix années à venir (sous réserve des montants de revenus fonciers existants et des travaux).

Et s'il n'y a pas de prélèvement à la source, votre investissement sera tout de même très intéressant. Si le dispositif actuel des déficits fonciers était supprimé, il conviendrait

de revoir la stratégie fiscale. Toutefois, en général, une période intercalaire est généralement prévue pour préserver les intérêts des investisseurs. Par prudence, nous vous invitons à ne mettre en œuvre ce dispositif qu'au vu de la nouvelle fiscalité applicable (après les élections).

Exemple. Le Docteur C. dispose de 45949€ de revenus fonciers. Il réalise un investissement immobilier à Tours pour un montant de 263000€ en 2017 dont 182000€ de travaux. Il paye 100% des travaux en 2017, il impute 182000€ en 2017 et 91028€ en 2018.

Si prélèvement à la source :

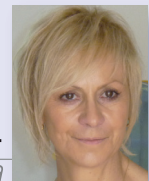
| | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|---------|---------|---------|
| Déficits reportés | 125407€ | 159777€ | 113828€ |
| Résultat : des travaux de 182000€ et des revenus neutralisés pour 216426€, soit des gains fiscaux estimés à 122280€. | | | |

Si pas de prélèvement à la source :

Les gains fiscaux seraient de 101172€ ! Toujours très intéressant donc !

Conclusion

Vous avez toujours intérêt à faire réaliser des simulations dans le cadre de votre stratégie fiscale. Mais cette année, vous aurez tout particulièrement intérêt à vous rapprocher d'un spécialiste en matière d'investissement et de fiscalité pour définir vos stratégies fiscales et pour prendre en compte efficacement les évolutions qui ne manqueront pas d'apparaître en matière fiscale.



Catherine Bel

catherinebel@

patrimoinepremier.com

Patrimoine Premier

CIF n°A043000 CNCGP

Assoc. agréée par l'AMF